



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ
GÖRÜKLE/DUMLUPINAR MAHALLESİ
7561 ADA 2 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN 116 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME
YÖNELİK GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



22-217
Aralık, 2022

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

Değerleme Konusu İşin İsmi	Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 116 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerinin tespitine yönelik gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-217
Rapor Tarihi	30.12.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

İl	Bursa
İlçe	Nilüfer
Mahalle	Görükle/Dumlupınar
Ada/Parsel Numarası	7561/2
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü, m ²	6.329,05
Bağımsız Bölüm Blok/Kat/No	Bknz. "5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri"
Bağımsız Bölüm Niteliği	Konut
Mevcut Kullanım	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER,

Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	120.465.000,00 ₺
Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	121.669.650,00 ₺
Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Hariç)	133.850.000,00 ₺
Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Dahil)	135.188.500,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.5 Konut Sektör Analizi	29
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	35
5.1 Bölge Analizi	35
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	37
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	40
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	45
5.5 İmar Durum Bilgileri	46
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	47
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	48
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	48
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	51
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	52
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	53
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım	53
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	53
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	53

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	53
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	54
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	54
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	54
6.3 Satılık Konut Emsal Araştırması.....	54
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	56
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	60
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	60
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	60
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	60
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	61
8. SONUÇ	63
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	63
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	63
RAPOR EKLERİ:	64

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.12.2022

1.2 Rapor Numarası

22-217

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 116 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Yağmur ALPAY ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 13.12.2022 tarihinde imzalanan 2022/105 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, Şosa Motor Mevkii 7561 ada 2 parsel numaralı taşınmaza yönelik daha önce Şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2022	-	-
Rapor Numarası	21.12-220	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Işılay ŞANLISOY	-	-
	Hasan Serhat BERKLİ	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	-	-
TREND GYO A.Ş. Sözleşmeye Dayalı Hak Değeri (KDV Hariç) (Satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı hakka yönelik değerlendirme çalışması yapılmıştır.	24.280.000,00	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Gürel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No: 23 A Blok Kağıthane/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 116 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2021, 2022 ve 2023 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM							
		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri							
		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2021	6,0	5,2	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,2	3,1	1,6	2,8	-3,4	6,8	3,2	1,7
	2023	2,7	0,5	3,2	1,0	-2,3	6,1	4,4	1,6
OECD	2021	5,9	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,1	3,3	1,8	2,8	-5,5	6,6	3,3	1,6
	2023	2,2	0,5	0,5	1,2	-4,5	5,7	4,6	1,8
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

Kaynak: IMF 2022 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2022 Kasım ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2022 Haziran ayı Görünüm Raporu

2022 ve 2023 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM	
		Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler	
		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
	2022	2023	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	3,5	1,0	
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,4	1,4	
Güney Amerika	1,6	0,3	
Avrupa	1,8	0,8	
Asya	3,4	1,4	
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	8,5	0,8	
Güney Amerika	5,9	-1,0	
Avrupa	5,4	-0,7	
Asya	9,0	2,2	
		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
Reel Değişim (%)	2021	2022	
Küresel Ticaret Hacmi	10,1	4,1	
İhracat Hacmi			
-Gelişmiş Ülkeler	9,0	5,3	
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	11,8	9,5	

Kaynak: IMF (Temmuz 2022), DTÖ (Ekim 2022)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %11,4 oranında büyüme sergilemiştir.



2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2022 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,9 oranında büyümüştür. Böylece 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,00 büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 9.592 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2021'de kişi başı GSYH, 30.797 dolar olmuştur.

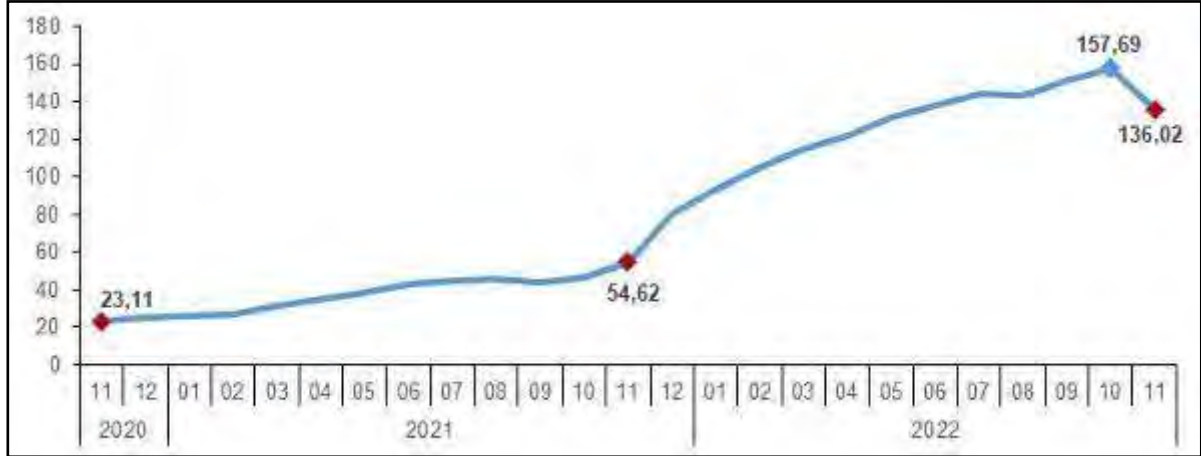


Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2022 Ekim ayında bir önceki aya göre 0,1 puanlık artış ile %10,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

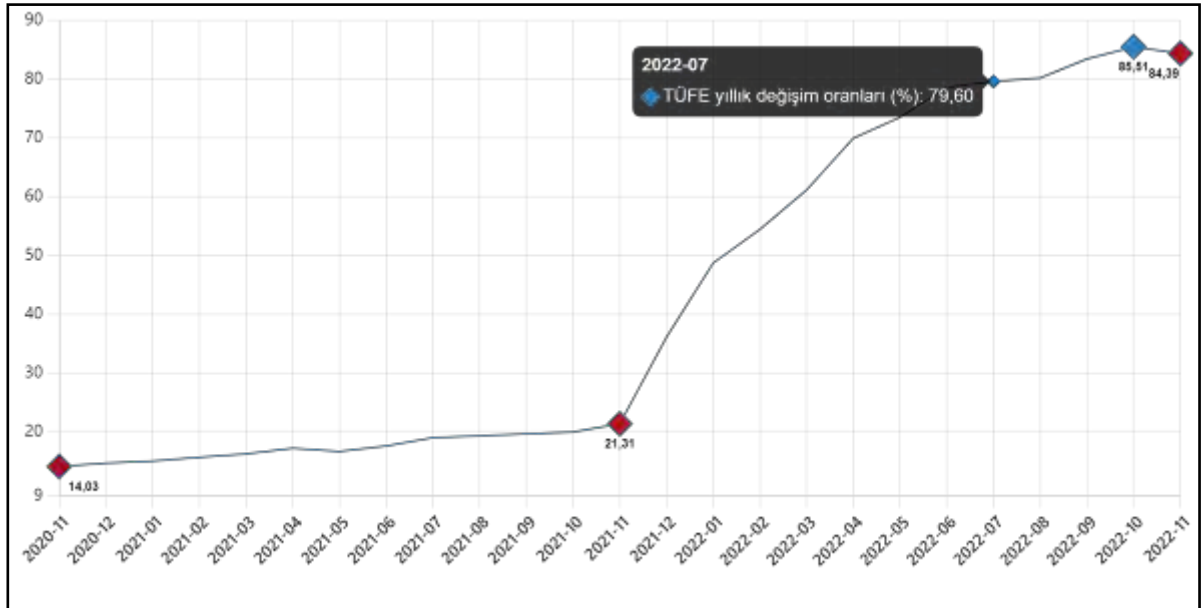
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,7 (Ekim), AB(27)'de %6 (Ekim), Avro Bölgesi'nde %6,5 (Ekim), Almanya'da %3,0 (Ekim), Fransa'da %7,1 (Ekim) ve İtalya'da %7,8 (Ekim) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %98,20, bir önceki yılın aynı ayına göre %136,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %128,94 artış göstermiştir.

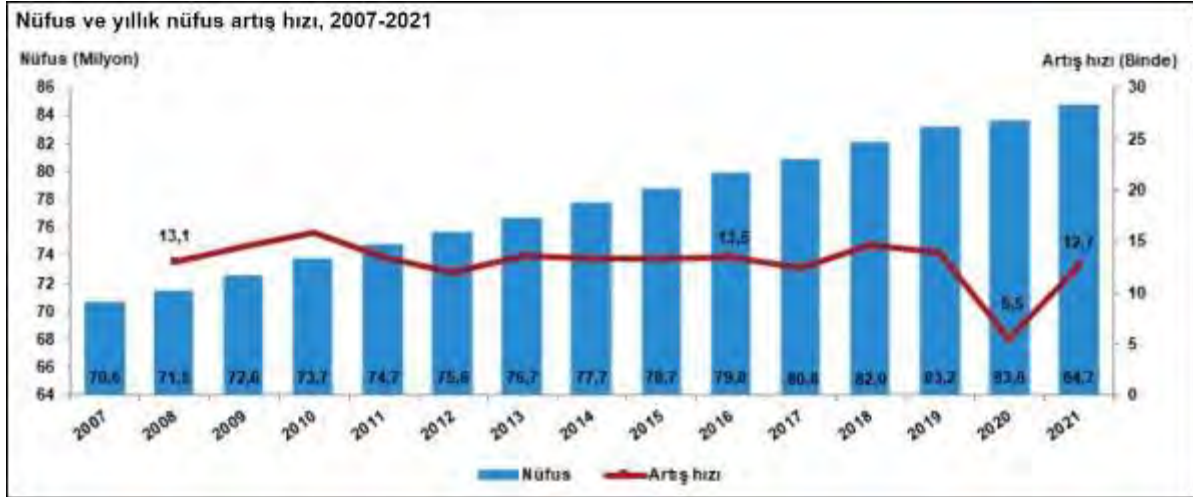


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35 bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

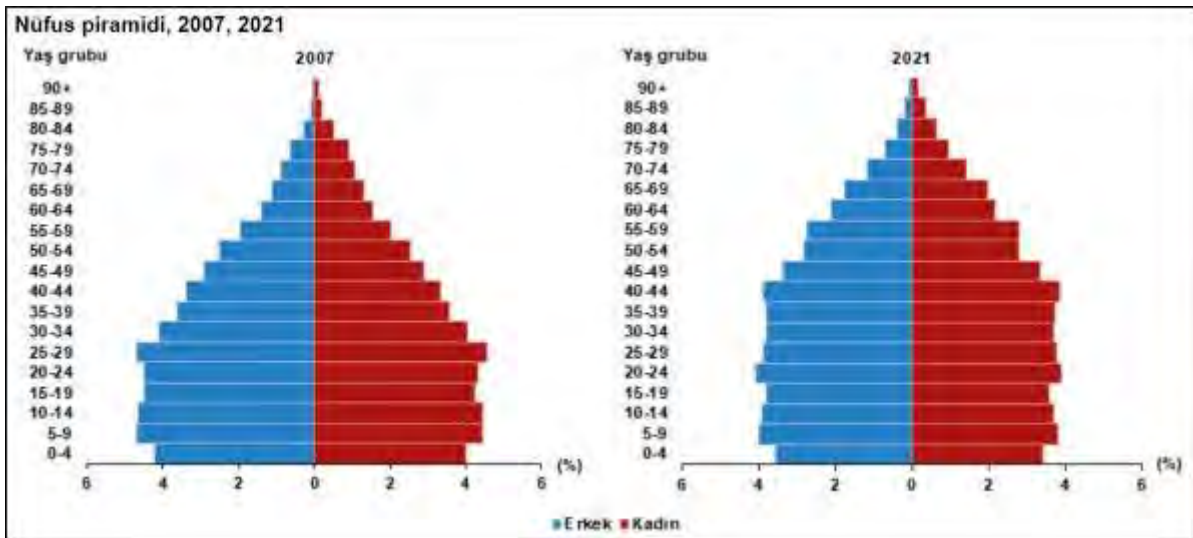
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 382	1 574 436	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başladı. Pandemi dijitalleşmenin ne kadar önemli olduğunu bir kez daha hatırlatarak sektörün ajanda konularını değiştirmişti. Uzunca bir süre dijitalleşme konularına odaklanan gayrimenkul sektörü şu anda yeni bir gündem maddesi ile meşgul: ESG. Geçmiş yıllarda her ne kadar iklim değişikliği konusunda farkındalık yüksek olsa da bu konuda adım atan şirket sayısı yeterli düzeyde değildi. Bugün ise yatırımcılar ve paydaşlar yalnızca şirketlerin ulaştığı finansal sonuçlara değil, yatırım kararlarında, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) verilerine daha fazla dikkat etmekte ve kararlarını buna göre vermektedir. Gayrimenkul sektörünün, Avrupa'nın karbon emisyonlarına katkısı olmakta küresel ısınmaya etkisi yoğun olarak görülmektedir. Çevresel boyutuyla ele alındığında, gayrimenkul yatırımlarının iklim değişikliği üzerinde yarattığı etki, karbon salım miktarı, su tasarrufu becerisi, yenilenebilir enerji üretebilmesi, enerji verimliliği, atık geri dönüşümü dikkate gelmektedir. Sürdürülebilirlik kriterlerine uymayan gayrimenkullerin yakında değer kaybı yaşamaları veya yaptırımlara tabi tutulması öngörülmektedir.

Buna göre hareket eden, planlar geliştiren gayrimenkul tedarikçilerinin gittikçe öne çıkacağı beklenen bir durumdur. Elleriindeki ve yeni inşa ettikleri gayrimenkul portföyünü sürdürülebilirlik çerçevesinde dönüştüren ve inşa eden firmaların öne çıkacağını ve şirketlerin sürdürülebilirlik hedeflerine uyum sağlaması, ESG kriterlerine uygun yatırımlar yapması ve sürdürülebilirlik değerlendirmelerine önem vererek yüksek puan almalarının da artık bir gereklilik haline geldiğini söyleyebiliriz. Aksi takdirde, şirketler, rekabette geri kalma, yakın gelecekte müşteri bulma sıkıntısı, finansmana erişme sorunu, karbon vergisi ödeme ve faaliyetlerinin durdurulması gibi risklerle karşı karşıya kalabilirler.

ESG'nin Gayrimenkul Sektörüne Etkisi

Türkiye AB ile olan gümrük ortaklığı ve olan gelişmelerden geri kalmamak için koyulan hedeflere uyum sağlamalıdır. Bu noktada, gayrimenkul sektöründe hem sektörel hem de yatay düzenlenmeler yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, Yeşil Mutabakat Eylem Planı ve çalışma grupları kurulmuştur. Ticaret Bakanlığı, AB tarafından hedeflenen finansal olmayan raporlama gereksinimine dikkat etmeyi ve yeşil dönüşümle insan haklarına katkı sağlamayı hedeflemektedir. Ayrıca, Çevre Bakanlığı, AB taksonomisine uygun hedefler kurmayı planlamaktadır.

Türkiye'nin AB Taksonomisine uygun hedefler belirlemesinin, gayrimenkul sektörü üzerinde hem doğrudan hem de dolaylı etkileri olacaktır. Gayrimenkul yatırımın belirlenen hedeflere uygun olması dört şekilde gerçekleşir: En az %10 altında olması gereken enerji talebine sahip yeni binaların inşası, mevcut binaların en az %30 enerji tasarrufu ile yenilenmesi, bireysel önlemler alınması, ulusal veya bölgesel stokun %15'ini aşan düşük enerji talebine sahip binalar yapılması bu adımların özetidir.

Türkiye Yeşil Mutabakat Eylem Planı kapsamında yeşil büyüme, emisyon artış trendinin sınırlandırılması ve iklim değişikliğine uyum çabaları vardır. Türkiye, sera gazı salımının azaltılmasını desteklemek amacıyla yol haritası veya faaliyetleri belirleyecektir. Ayrıca, AB tarafından belirlenecek belgelendirme faaliyetlerine ilişkin teknik destek sağlanacaktır. Bu bağlamda, yeşil ve döngüsel bir ekonomi, yatırım stratejileri, sera gazı emisyonlarının azaltılması ile enerji ve kaynak verimliliğinin artırılması gözetilecektir.

Bu nedenle, gayrimenkul sektöründe, teknolojinin kullanımına ve çevresel sürdürülebilirliğe önem verilmelidir. Binalar için sürdürülebilir, karbon salımı düşük malzemelerin üretilmesi ve kullanılması gereklidir. Denge Değerleme Avrupa Bölge Müdürü Cem Kurt'a göre, yatırımcılar ekolojik ve geri dönüştürülebilir inşaat malzemelerinin kullanıldığı, akıllı ısıtma ve soğutma sistemlerine sahip, en az tükettiği kadar üretme becerisine sahip "sıfır karbon" temalı gayrimenkul yatırımlarına yönelmeye başlamıştır.

Ayrıca, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakan Yardımcısı Hasan Suver, Türkiye'nin kendi yeşil binaların değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve sürdürülebilirliğin tasdikini sağlayacağı Yeşil sertifika (YeS-TR) sistemini kullanıma hazır hale getirildiğini açıklamıştır. Ek olarak, bakanlık, çevreye daha az zarar veren, enerjiyi en verimli şekilde kullanan, atığını değerlendiren, yeşil alan ve sosyal donatısı sağlanmış, üst seviyede ses yalıtımı olan, ulaşım planlaması yapılmış, bina ve yerleşim alanlarının oluşturulmasını hedeflediklerini belirtmiştir.

Gayrimenkulde Değişimler ve Trendler

Emerging Trends Europe araştırmasına göre, veri merkezleri, enerji altyapısı, yaşam bilimleri tesisleri, müşteri hizmetleri, marka ve itibar, teknoloji, sosyal ve yönetim (ESG) ile uygulamalar gittikçe artmaktadır. Daha sonra, en kalıcı sorunlar, siber güvenlik, enflasyon ve faiz oranlarıdır. Yapılan araştırmaya göre, çevre sorunları, sosyal/politik kaygılar listesinin başında gelmektedir; konut satın alınabilirliği ikinci sırada ve sosyal eşitsizlik üçüncü sıradadır. Ayrıca, enerji krizi ile birlikte enflasyonla ilgili endişeler de artmaktadır. Ek olarak, konut fiyatlarının artmasıyla, uygun fiyatlı ve sosyal konutların yapımı teşvik edilmektedir.

Yatırımcı, kamu duyarlılığı ve yasal baskı nedeniyle finansal getirilerinin çevresel ve sosyal getiri sağlaması giderek daha fazla beklenmektedir. ESG gündemi ve şirketin marka başarısı arasında büyük bir bağlantı bulunmaktadır, gayrimenkul sahiplerinin itibarının ve markasının başarıları için ESG kritik bir öneme sahiptir.

Ek olarak, Gelişen Trendler Avrupa anketinde, İstanbul birleşik yatırım ve kalkınma için en çok tercih edilen şehirler arasında listede 30. sırada yer almaktadır. Türkiye gayrimenkule, özellikle teknoloji, veri merkezleri ve enerji altyapı tesislerine yatırım yapmak için büyük bir fırsata sahiptir. Büyüme potansiyeli doğru önlemlerle güçlendirilmeli ve ESG temalı iş modellerine özel olarak odaklanılmalıdır.

AB Finansal Olmayan Raporlama Direktifi

Ayrıca, AB taksonomi kriterleri ile gayrimenkul şirketlerinin direktife uygun olarak finansal olmayan raporlar hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. Rapor, iklim değişikliğinin azaltılmasına önemli ölçüde katkıda bulunan binaların inşaatı, yenilenmesi, satın alınması veya mülkiyetinden elde edilen ciro, Capex ve Opex oranlarını açıklayacaktır. Uygulama ile sektördeki şirketlerin, enerji talebi, hava sızdırmazlığı, termal bütünlük ve küresel ısınma potansiyeli kriterlerini karşılamaları gerekliliği doğmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları

Raporda gerekli olan açıklamalar genel olarak kategorilere ayrılır: Çevresel konular, sosyal ve çalışan hakları, insan haklarına saygı, yolsuzluk ve rüşvetle mücadele konuları ve yönetim kurulunda çeşitlilik.

Sürdürülebilir Finans Açıklama Yönetmeliği (SFDR), hem kurum hem de ürün düzeyinde çok çeşitli çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) metriklerini kapsayan kapsamlı sürdürülebilirlik açıklama gereklilikleri uygular.

ESG Standartları

Gayrimenkul sektöründe ESG'nin önemi gittikçe kabul edilse de, kıyaslama ve enerji performansının ölçümünde tutarlılık ve şeffaflık kesin değildir. Bina sertifikasyonu, enerji verimliliği ve karbon emisyonlarının azaltılması, sürdürülebilirliği raporlamak için kullanılmaktadır. Bir Edelman anketine göre, dört kurumsal yatırımcıdan yaklaşık üçü, belirtilen sürdürülebilirlik, ESG veya çeşitlilik, eşitlik ve kapsayıcılık taahhütlerini yerine getirme konusunda şirketlere güvenmediğini bildirmiştir. Ankete katılanlardan ESG puanlarının doğru şekilde ölçülmediğini düşünenler de vardır ve ölçülebilirse bile finansal performansla anlamlı bir ilişki olmadığı savunulmaktadır. Ayrıca, katılımcılar nezdinden ESG'deki "S"nin nasıl ölçüleceği konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır.

"Sosyal" kriterler bir şirketin finansal performansı için risk oluşturan sosyal faktörler dikkate alınarak belirlenir. Sosyal sorunlar, insan hakları, işyeri eşitliği, adalet ve güvenlik gibi konuları kapsar. Kriterin etkin ölçülmesi için, sosyal etki ölçümü için gereklilikler artmalı ve daha kapsamlı veriler hazırlanmalıdır.

Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmanın başka bir yolu ise, enerji tüketiminde büyük rol oynayan binaların verimliliğinin artırılması ve "yeşil bina" kavramını korumaktır. Yeşil binaları değerlendirmek üzere hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi BREEAM, dünyada en yaygın kullanılan değerlendirme sistemi LEED sistemi ve Avrupa normlarında hazırlanmış ilk değerlendirme sistemi DGNB sistemidir. DGNB değerlendirmesi, sürdürülebilirliğin üç boyutunu da eşit olarak kapsar ve binaların teknik ve süreç kalitesini kontrol eder. LEED ve BREEAM sistemleri için ise, ana odak sürdürülebilirliğin ekolojik boyutudur.

4.5 Konut Sektör Analizi

2022 yılı üçüncü çeyrek konut satışları yıllık bazda yaklaşık %16,5 oranında gerileme kaydederek 330.795 adet olmuştur. Geçtiğimiz çeyrek veri setindeki en yüksek ikinci çeyrek verisine ulaşan konut satışlarında, üçüncü çeyrekte ise 2016 yılından beri en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir.

Toplam satış adetlerinden ikinci el konut satışları %68,7 oranında pay alırken birinci el konut satışlarının payı geçtiğimiz çeyrekteki %28,1'den %31,3'e yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte 103.667 adet ilk satış yapılmış olup bir önceki çeyreğe kıyasla %9,1 gerileme kaydedilirken ikinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %22,3 ile daha yüksek bir orandaki azalışla 227.128 adet satış yapıldığı gözlemlenmektedir.

Üçüncü çeyrekte gerçekleştirilen ipotekli konut satışı ise 58.284 adet olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışların devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan yeni düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla %25,0, yıllık bazda %42,8 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre 119 baz puan artışla %19,09'a yükselmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrekteki %25,1'den hızlı bir düşüşle %17,6'ya gerilemiştir. Diğer satışlarda gerileme ipotekli satışlara göre daha sınırlı olmuştur. Diğer satışlar bir önceki çeyreğe kıyasla %10,5, yıllık bazda %14,5 oranında azalışla 272.511 adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise yılın ilk dokuz ayında 49.644 adede ulaşmış olup toplam satışlar içerisindeki payı %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar satışlarda da azalma kaydedilmiş ve bir önceki çeyreğe göre %32,2 oranında, yıllık bazda ise %16,1 oranında gerileme gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında il bazında ilk sırayı, İstanbul'u geride bırakarak %33,8 pay ile Antalya almıştır. İkinci sırada %33,0 pay ile İstanbul yer alırken üçüncü sırada %6,6 pay ile Mersin bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım bir önceki çeyrekle benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup ülkenin yabancılar satış içerisindeki payı geçtiğimiz çeyrekteki %20,3 oranından %24,0'a yükselmiştir.

Konut fiyatlarında ise artış devam etmekte olup ağustos ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş; konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %184,6, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %176,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut üretimindeki yavaşlama, enflasyonist etkiler ile konut talebinde görülen süreklilik konut fiyatlarında belirleyici olmaya devam etmektedir. Bu sonuçlarla konut fiyatları artış trendini devam ettirmiş ve mayıs ayı itibarıyla reel olarak konut fiyatlarının getirisi %58,0'a, yeni konutlarda ise %53,4'e yükselerek veri tarihindeki en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. Ağustos itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 15.076 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 24.534 TL/m², İzmir'de 17.305 TL/m², Ankara'da 10.781 TL/m² olmuştur.

TÜİK tarafından hazırlanan konut satışları aşağıdaki gibidir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)

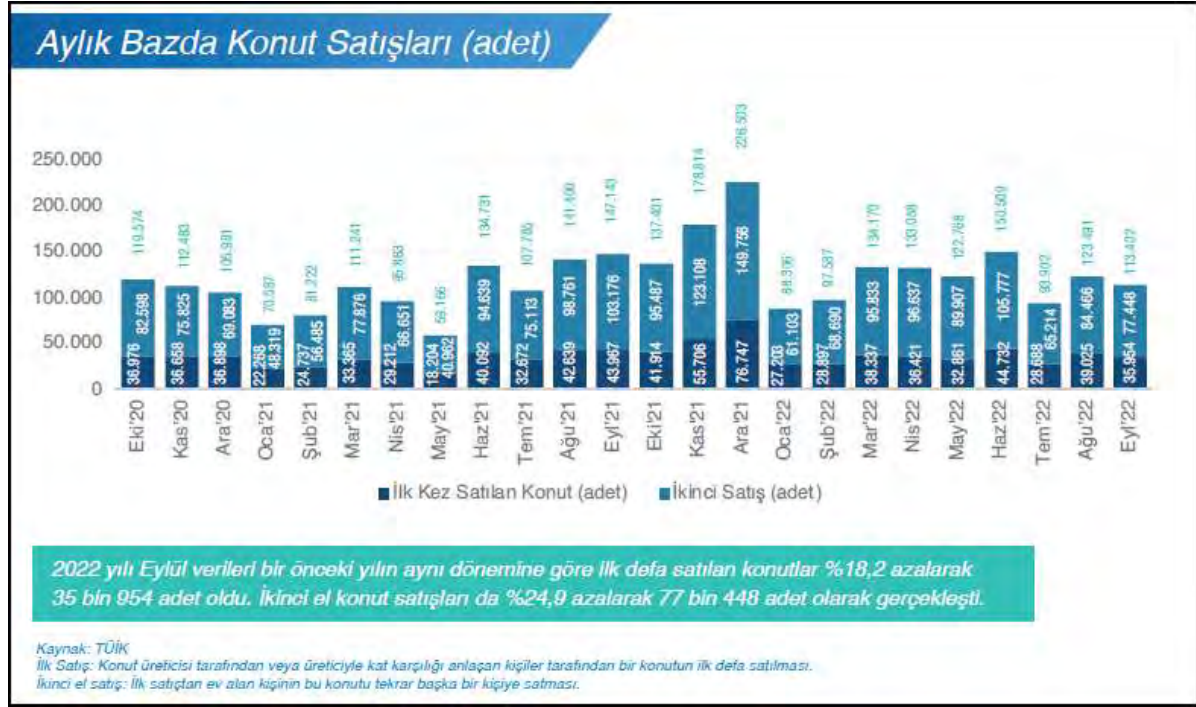
Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6

2022 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %13,09 azalarak 103 bin 667 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,02 azalarak 227 bin 128 adet olarak gerçekleşti.

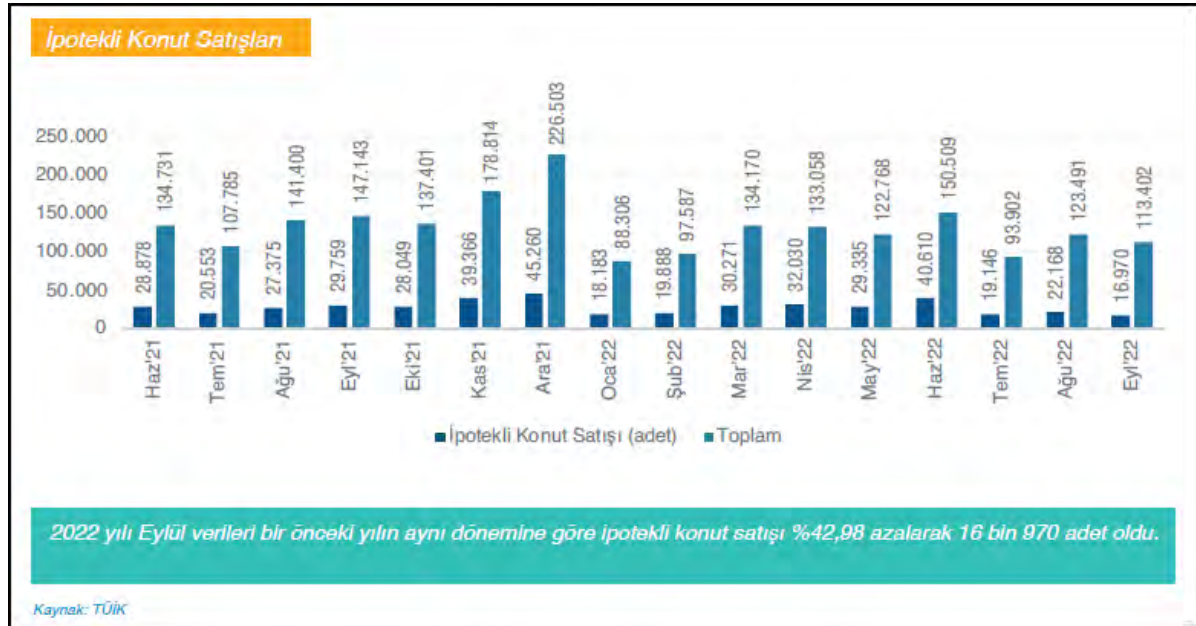
2022 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %17,6 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 3. çeyreğinde toplam 330 bin 795 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (Adet)



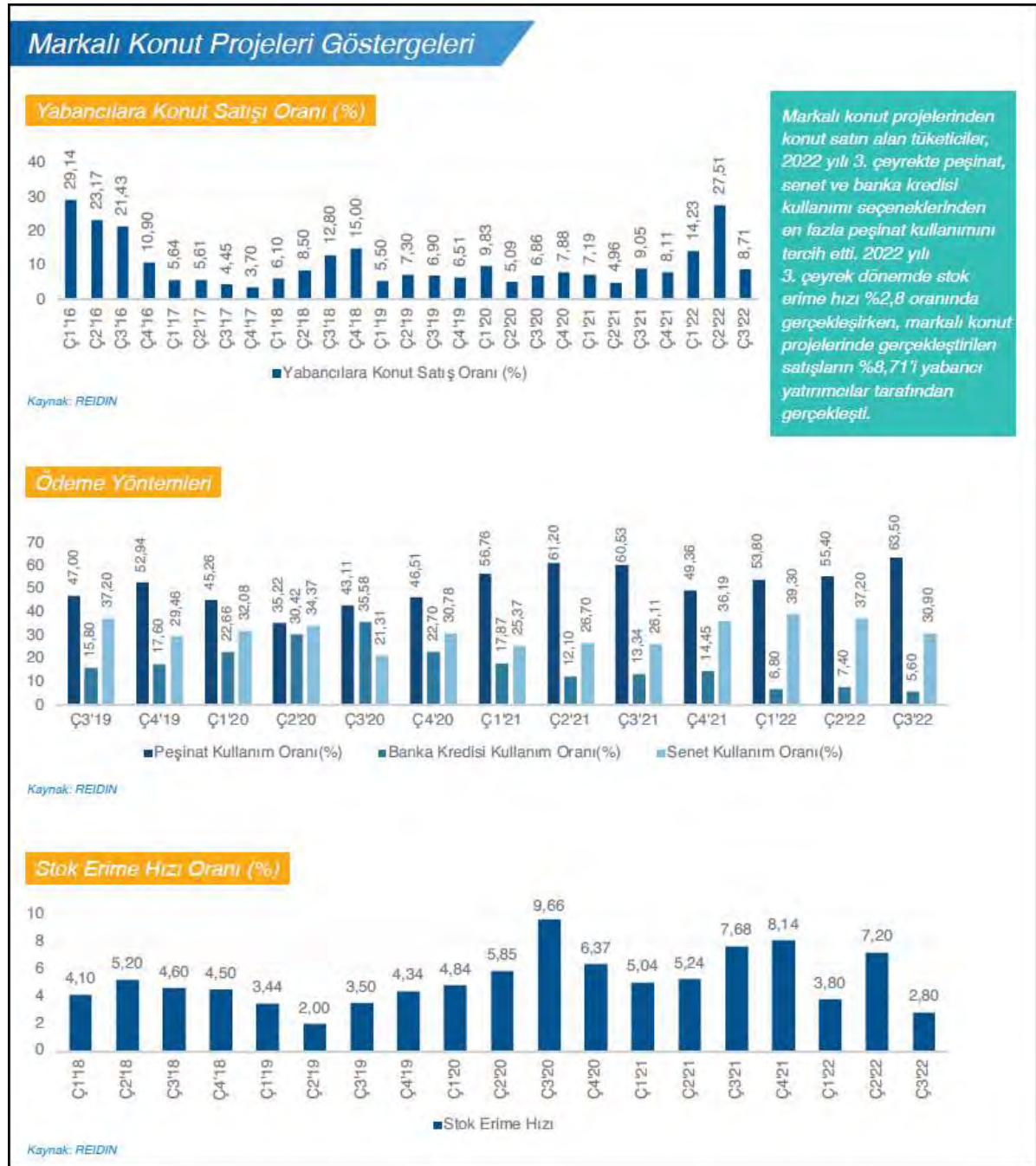
İpotekli Konut Satışları



Reidin tarafından hazırlanan konut fiyat endeksi aşağıdaki gibidir.



Reidin tarafından hazırlanan markalı konut projeleri göstergeleri aşağıdaki gibidir.



5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Bursa; Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2021 itibarıyla 3.147.818 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28, Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney



Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güleriyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındır.

Nilüfer İlçesi: Nilüfer ilçesinin adı, Orhan Gazi'nin eşi "Nilüfer Hatun"dan gelmektedir. Haziran 2016'da Avrupa'da bulunan yaklaşık 27.000 belediye arasından 12 belediyeye Avrupa Konseyi tarafından verilen "Avrupa Diploması"nı almıştır. İlçe, doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa



ilinin 10 km batısında yer alır. Yeni yapılan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir. İlçe nüfusu 1990-2000 arasında yıllık %13, 2000-2007 yılları arasında yıllık %5,6 gibi büyük bir hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2021 nüfus sayımına göre 518.382'dir. İlçe 64 mahalleden oluşmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500-700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı oldukça yüksektir. Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne olmuştur. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun %80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir. Hızlı kentsel geliştirme göstermesi ve büyük bir sanayi bölgesi olmasına rağmen ilçede tarım üretimi devam etmektedir. Ekili alanların bir bölümünde buğday, arpa, yulaf, fasulye, bakla yetiştirilir. Bunların dışında biber, patlıcan, domates, soğan gibi sebzeler yetiştirilir. Endüstri bitkilerinden şeker pancarı, susam, ayçiçeği yetiştirilir. Meyve üretimi de yaygındır. En çok şeftali, dut, ceviz, elma, erik, üzüm, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilir. İlçede küçükbaş hayvan üretimi gelişmiştir. Arıcılık, tavukçuluk, ipekböcekçiliği önemli gelir kaynakları arasındadır. Büyükbaş hayvan üretimi de son yıllarda artmıştır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

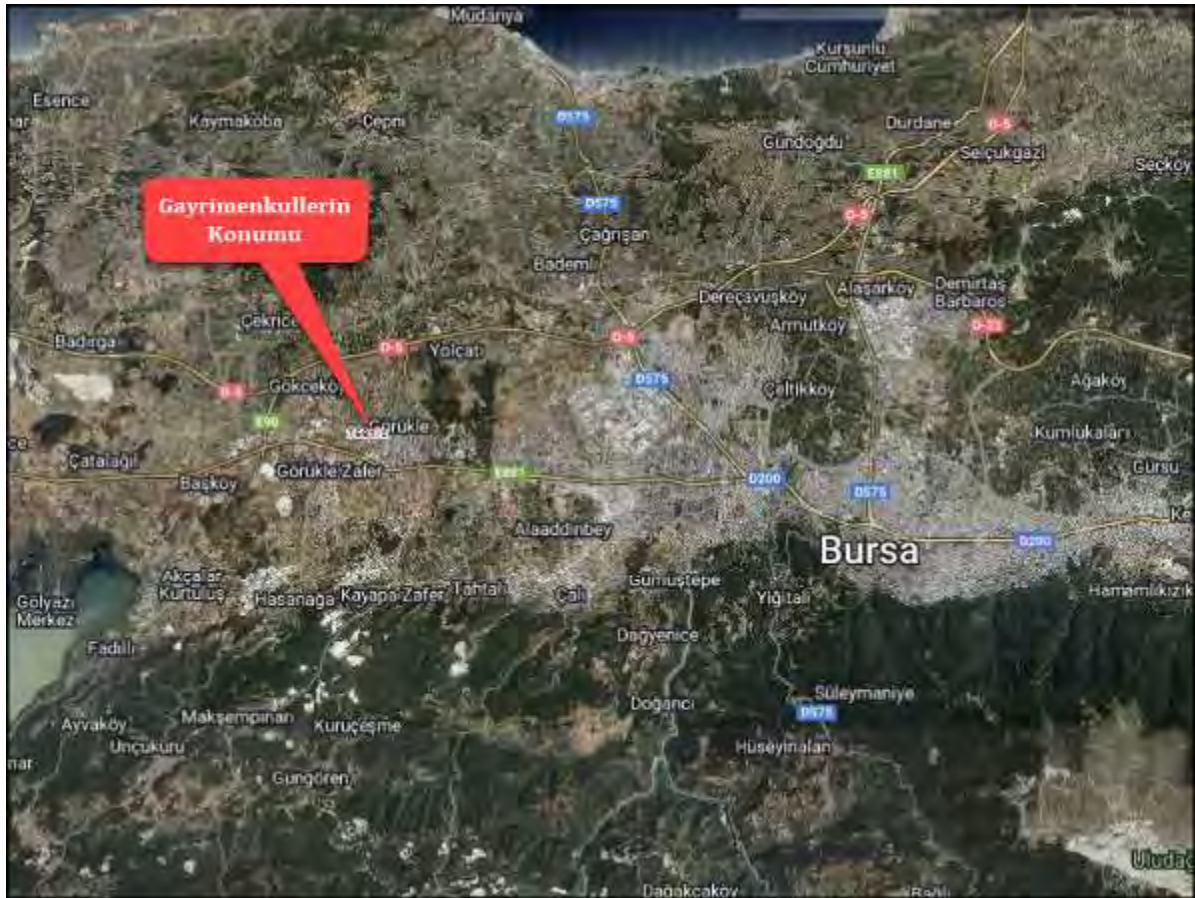
Değerleme konusu gayrimenkuller Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 numaralı parsel üzerinde konumlu 116 adet konut nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Gayrimenkuller yaklaşık 40,228829 kuzey, 28,828991 doğu koordinatlarında konumlandır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge genellikle Ayırık Nizam, betonarme strüktüründe, site tarzı yapılaşmaların yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede hakim doku konut alanı olmakla birlikte; ana arterler üzerinde zemin katları ticari amaçlı kullanılan yüksek katlı yapıların olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Uludağ Üniversitesi, Görükle Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Otomotiv Endüstrisi İhracatçıları Birliği Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Bursa Löder Rahime Gazioğlu Hasta Konuk Evi, Manzara 180 Konut Projesi yer almaktadır. Taşınmazın kuzey, güney ve batısında, çok sayıda boş parselde göze çarpmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı: Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, D-220 Karayoluna takribi 800 m, Şehir Merkezine takribi 25 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 13.12.2022 tarihinde webtapu üzerinden alınmıştır. Taşınmazların tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibidir.

No	Taşınmaz Kimlik No	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Cilt	Sayfa	Pay	Payda
1	120328979	7561	2	A	2	Zemin	Konut	392	38684	42642	11392290
2	120328982	7561	2	A	3	Zemin	Konut	392	38685	42642	11392290
3	120328984	7561	2	A	4	Zemin	Konut	392	38686	42642	11392290
4	120328986	7561	2	A	5	Zemin	Konut	392	38687	42642	11392290
5	120328990	7561	2	A	7	Zemin	Konut	392	38689	42642	11392290
6	120328992	7561	2	A	8	Zemin	Konut	392	38690	42642	11392290
7	120328994	7561	2	A	9	Zemin	Konut	392	38691	42642	11392290
8	120329020	7561	2	A	10	Zemin	Konut	392	38692	42642	11392290
9	120328998	7561	2	A	11	1.	Konut	392	38693	42639	11392290
10	120328999	7561	2	A	12	1.	Konut	392	38694	42639	11392290
11	120329002	7561	2	A	13	1.	Konut	392	38695	42639	11392290
12	120328996	7561	2	A	14	1.	Konut	392	38696	42639	11392290
13	120329004	7561	2	A	15	1.	Konut	392	38697	42639	11392290
14	120329012	7561	2	A	19	1.	Konut	392	38701	42639	11392290
15	120329013	7561	2	A	20	1.	Konut	392	38702	42639	11392290
16	120329017	7561	2	A	22	2.	Konut	392	38704	42639	11392290
17	120329026	7561	2	A	25	2.	Konut	392	38707	42639	11392290
18	120329028	7561	2	A	26	2.	Konut	392	38708	42639	11392290
19	120329030	7561	2	A	27	2.	Konut	392	38709	42639	11392290
20	120329035	7561	2	A	29	2.	Konut	392	38711	42639	11392290
21	120329036	7561	2	A	30	2.	Konut	392	38712	42639	11392290
22	120329040	7561	2	A	32	3.	Konut	392	38714	42639	11392290
23	120329041	7561	2	A	33	3.	Konut	392	38715	42639	11392290
24	120329043	7561	2	A	34	3.	Konut	392	38716	42639	11392290
25	120329046	7561	2	A	35	3.	Konut	392	38717	42639	11392290
26	120329048	7561	2	A	36	3.	Konut	392	38718	42639	11392290
27	120329050	7561	2	A	37	3.	Konut	392	38719	42639	11392290
28	120329051	7561	2	A	38	3.	Konut	392	38720	42639	11392290
29	120329053	7561	2	A	39	3.	Konut	392	38721	42639	11392290
30	120329055	7561	2	A	40	3.	Konut	392	38722	42639	11392290
31	120329058	7561	2	A	42	4.	Konut	392	38724	42639	11392290
32	120329060	7561	2	A	43	4.	Konut	392	38725	42639	11392290
33	120329062	7561	2	A	44	4.	Konut	392	38726	42639	11392290
34	120329064	7561	2	A	45	4.	Konut	392	38727	42639	11392290
35	120329065	7561	2	A	46	4.	Konut	392	38728	42639	11392290
36	120329067	7561	2	A	47	4.	Konut	392	38729	42639	11392290
37	120329068	7561	2	A	48	4.	Konut	392	38730	42639	11392290
38	120329069	7561	2	A	49	4.	Konut	392	38731	42639	11392290
39	120329070	7561	2	A	50	4.	Konut	392	38732	42639	11392290
40	120329073	7561	2	A	53	5.	Konut	392	38735	42639	11392290
41	120329077	7561	2	A	57	5.	Konut	392	38739	42639	11392290
42	120329078	7561	2	A	58	5.	Konut	392	38740	42639	11392290
43	120329079	7561	2	A	59	5.	Konut	392	38741	42639	11392290
44	120329087	7561	2	B	1	Zemin	Konut	392	38749	45144	11392290
45	120329088	7561	2	B	2	Zemin	Konut	392	38750	45144	11392290

No	Taşınmaz Kimlik No	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Cilt	Sayfa	Pay	Payda
46	120329090	7561	2	B	4	Zemin	Konut	392	38752	45146	11392290
47	120329091	7561	2	B	5	Zemin	Konut	392	38753	45146	11392290
48	120329092	7561	2	B	6	Zemin	Konut	392	38754	45146	11392290
49	120329095	7561	2	B	9	Zemin	Konut	392	38757	45146	11392290
50	120329096	7561	2	B	10	Zemin	Konut	392	38758	45146	11392290
51	120329097	7561	2	B	11	1.	Konut	392	38759	45210	11392290
52	120329098	7561	2	B	12	1.	Konut	392	38760	45210	11392290
53	120329099	7561	2	B	13	1.	Konut	392	38761	45210	11392290
54	120329100	7561	2	B	14	1.	Konut	392	38762	45210	11392290
55	120329101	7561	2	B	15	1.	Konut	392	38763	45210	11392290
56	120329102	7561	2	B	16	1.	Konut	392	38764	45210	11392290
57	120329103	7561	2	B	17	1.	Konut	392	38765	45210	11392290
58	120329105	7561	2	B	19	1.	Konut	392	38767	45210	11392290
59	120329106	7561	2	B	20	1.	Konut	392	38768	45210	11392290
60	120329108	7561	2	B	21	2.	Konut	392	38769	45210	11392290
61	120329110	7561	2	B	22	2.	Konut	392	38770	45210	11392290
62	120329113	7561	2	B	24	2.	Konut	392	38772	45210	11392290
63	120329115	7561	2	B	26	2.	Konut	392	38774	45210	11392290
64	120329118	7561	2	B	29	2.	Konut	393	38777	45210	11392290
65	120329119	7561	2	B	30	2.	Konut	393	38778	45210	11392290
66	120329125	7561	2	B	36	3.	Konut	393	38784	45210	11392290
67	120329133	7561	2	B	44	4.	Konut	393	38792	45210	11392290
68	120329139	7561	2	B	50	4.	Konut	393	38798	45210	11392290
69	120329141	7561	2	B	52	5.	Konut	393	38800	45210	11392290
70	120329150	7561	2	C	1	1.Bodrum	Konut	393	38809	40600	11392290
71	120329151	7561	2	C	2	1.Bodrum	Konut	393	38810	40600	11392290
72	120329152	7561	2	C	3	1.Bodrum	Konut	393	38811	40600	11392290
73	120329153	7561	2	C	4	1.Bodrum	Konut	393	38812	40600	11392290
74	120329154	7561	2	C	5	1.Bodrum	Konut	393	38813	40600	11392290
75	120329155	7561	2	C	6	1.Bodrum	Konut	393	38814	40600	11392290
76	120329158	7561	2	C	9	1.Bodrum	Konut	393	38817	40600	11392290
77	120329163	7561	2	C	14	Zemin	Konut	393	38822	41982	11392290
78	120329165	7561	2	C	16	Zemin	Konut	393	38824	41982	11392290
79	120329166	7561	2	C	17	Zemin	Konut	393	38825	41982	11392290
80	120329168	7561	2	C	19	Zemin	Konut	393	38827	41982	11392290
81	120329170	7561	2	C	21	1.	Konut	393	38829	41982	11392290
82	120329172	7561	2	C	23	1.	Konut	393	38831	41982	11392290
83	120329175	7561	2	C	25	1.	Konut	393	38833	41982	11392290
84	120329177	7561	2	C	27	1.	Konut	393	38835	41982	11392290
85	120329179	7561	2	C	29	1.	Konut	393	38837	41982	11392290
86	120329202	7561	2	C	52	4.	Konut	393	38860	41982	11392290
87	120329206	7561	2	C	56	4.	Konut	393	38864	41982	11392290
88	120329207	7561	2	C	57	4.	Konut	393	38865	41982	11392290
89	120329208	7561	2	C	58	4.	Konut	393	38866	41982	11392290
90	120329210	7561	2	C	60	4.	Konut	393	38868	41982	11392290
91	120329211	7561	2	D	1	1.Bodrum	Konut	393	38869	49200	11392290
92	120329212	7561	2	D	2	1.Bodrum	Konut	393	38870	49200	11392290
93	120329213	7561	2	D	3	1.Bodrum	Konut	393	38871	49200	11392290
94	120329214	7561	2	D	4	1.Bodrum	Konut	393	38872	49200	11392290
95	120329215	7561	2	D	5	1.Bodrum	Konut	393	38873	49200	11392290

No	Taşınmaz Kimlik No	Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Cilt	Sayfa	Pay	Payda
96	120329216	7561	2	D	6	1.Bodrum	Konut	393	38874	49200	11392290
97	120329217	7561	2	D	7	1.Bodrum	Konut	393	38875	49200	11392290
98	120329218	7561	2	D	8	1.Bodrum	Konut	394	38876	49200	11392290
99	120329219	7561	2	D	9	1.Bodrum	Konut	394	38877	49200	11392290
100	120329221	7561	2	D	11	Zemin	Konut	394	38879	53415	11392290
101	120329222	7561	2	D	12	Zemin	Konut	394	38880	53415	11392290
102	120329223	7561	2	D	13	Zemin	Konut	394	38881	53415	11392290
103	120329226	7561	2	D	16	Zemin	Konut	394	38884	53415	11392290
104	120329228	7561	2	D	18	Zemin	Konut	394	38886	53415	11392290
105	120329240	7561	2	D	30	1.	Konut	394	38898	53415	11392290
106	120329245	7561	2	D	35	2.	Konut	394	38903	53415	11392290
107	120329251	7561	2	D	41	3.	Konut	394	38909	53415	11392290
108	120329252	7561	2	D	42	3.	Konut	394	38910	53415	11392290
109	120329254	7561	2	D	44	3.	Konut	394	38912	53415	11392290
110	120329255	7561	2	D	45	3.	Konut	394	38913	53415	11392290
111	120329262	7561	2	D	52	4.	Konut	394	38920	53415	11392290
112	120329263	7561	2	D	53	4.	Konut	394	38921	53415	11392290
113	120329264	7561	2	D	54	4.	Konut	394	38922	53415	11392290
114	120329265	7561	2	D	55	4.	Konut	394	38923	53415	11392290
115	120329266	7561	2	D	56	4.	Konut	394	38924	53415	11392290
116	120329267	7561	2	D	57	4.	Konut	394	38925	53415	11392290

Taşınmazları tamamı 14.03.2022 tarih ve 18802 yevmiye nolu kat irtifakı tesisi işlemi ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Takyidat Bilgileri

- **Beyan:** Taşınmazların tamamında 14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye no ile “22/02/2022 tarihli yönetim planı” beyanı vardır.
- **Şerh:** C Blok-29 nolu taşınmaz üzerinde 17.08.2020 tarih, 35810 yevmiye no ile “Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” şerhi bulunmaktadır.

Söz konusu şerhin sehven kaldırılmadığı düşünülmektedir.

→ **Şerh:** C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 nolu taşınmaz üzerinde 02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye no ile "Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 02/03/2022 tarih 2022/63E sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak C-21, C-23, C-25 ve B-20 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla)" ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Şerhe yönelik mahkeme kararı aşağıdaki gibi olup detayları rapor ekinde sunulmuştur.

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin davalı şirket tarafından Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselde kain arsa üzerine yapılacak Trend Konut Projesinden 21/01/2021 tarihinde yapılan ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle yatırım ve kira getirisi elde etmek amacıyla 4 adet konut satın aldığını, davalı müteahhit kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapımını üstlendiği projeyi A,B,C,D blok olmak üzere dört blok olarak inşaa etmeyi yüklediğini, sözleşme kapsamında C-21, C-23, C-25 ve B-20 bağımsız bölümlerin , belirlenen tarihlerde yapılacak ödemelere karşılık müvekkili adına tapuda temlik ve devrinin yapılmasının kararlaştırıldığını, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı sözleşme yapıldığını, davacı tarafından eksik ödeme yapıldığı iddiası ile yapılan bütün ödemelerin davalı şirket tarafından iade edilerek sözleşmenin tek taraflı olarak fesih edildiği bu nedenle dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölümler üzerine üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi açısından İhtiyati Tedbir Talep ettiği anlaşılmıştır.

Dosya kapsamı itibariyle; davacı vekilinin ihtiyati tedbir istemi yönünden; HMK 389. maddesi gereğince "Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından yada tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir." hükmü ile HMK 392. maddesi gereğince "İhtiyati tedbir talep eden, haksız çıktığı takdirde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin bu yüzden uğrayacakları muhtemel zararlara karşılık teminat göstermek zorundadır." hükme bağlandığında, dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazlar üzerine dava sonuçlanıncaya kadar dava değerinin %15'i oranında (30.000,00.-TL) teminat mukabilinde ihtiyati tedbir konulmasına karar vermek gerekmiştir.

Söz konusu şerhin bulunduğu taşınmazlara yönelik dava sürecinin devam ediyor olmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Portföy Yönetiminde bulunmasına yönelik engel teşkil eden bir takyidat değildir.

İhtiyati Tedbir: Bir tür hukuki korumadır. Uyuşmazlık öncesinde veya uyuşmazlık süresince talep sahibinin talep ettiği hakkını ileride açacağı veya devam eden bir davanın sonunda elde etmesinin sağlanması amacıyla getirilmiş olan bir tür hukuki güvence sistemidir.

→ **İpotek:** A Blok 2, 3, B Blok 12, 13, 14, 21, 22, 24, C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 23, D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu taşınmazlar üzerinde 28.04.2022 tarih, 33311 yevmiye no ile "1. dereceden, F.B.K. süreli, faizsiz, 1.000.000.00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Borçlu Malik: TREND GYO A.Ş.

Alacaklı: Şerif Demir : Salih Kızı, Hüseyin Ertaş : Salih Oğlu, İskender Ertaş : Salih Oğlu, Rabiye Sargın : Salih Kızı, Nurdoğan Çetiner : Erdoğan Oğlu, Ali Çetiner : Erdoğan Oğlu, Muhterem Zeybek : Erdoğan Kızı, Ahmet Ertaş : Salih Oğlu

Söz konusu ipotek kaydı 27.07.2020 tarih ve 12146 nolu "Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Madde 7.2.3" gereğince konulmuştur.

7.2.3. Yapı Denetim firmasının inşaat gerçekleştirme oranının %50'yi bulduğunu bildirmesi/raporlamasını müteakiben en geç 3 (üç) gün içerisinde ARSA SAHİPLERİ'nin her birisi arsadaki kendi paylarından YÜKLENİCİ'nin 143/252 hissesi tamamlanacak şekilde kalan payı YÜKLENİCİ'ye bina bedel devir ve temlik edeceklerdir. Böylece 7.2.2 maddede bahsi geçen 1/9 hisseye tekabül eden 703,22 m2'lik devir ve temlikte birlikte toplam devir ve temlik edilen hisse 143/252'ü bulacak ve ARSA SAHİPLERİ'nin YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik etmeleri gereken tüm hisseler devredilmiş olacaktır. İşbu maddede zikredilen bakiye arsa hisselerinin devir ve temlik aşamasında ARSA SAHİPLERİ 7.2.2 maddede zikredilen 1.000.000,00 TL (Birmilyon Türk Lirası) bedelli ipotegi de farkedeceklerdir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 30: (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. **Tebliğ maddesine göre söz konusu ipotek kaydının bulunduğu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Portföy Yönetiminde bulunmasına yönelik engel teşkil eden takyidat değildir.**

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

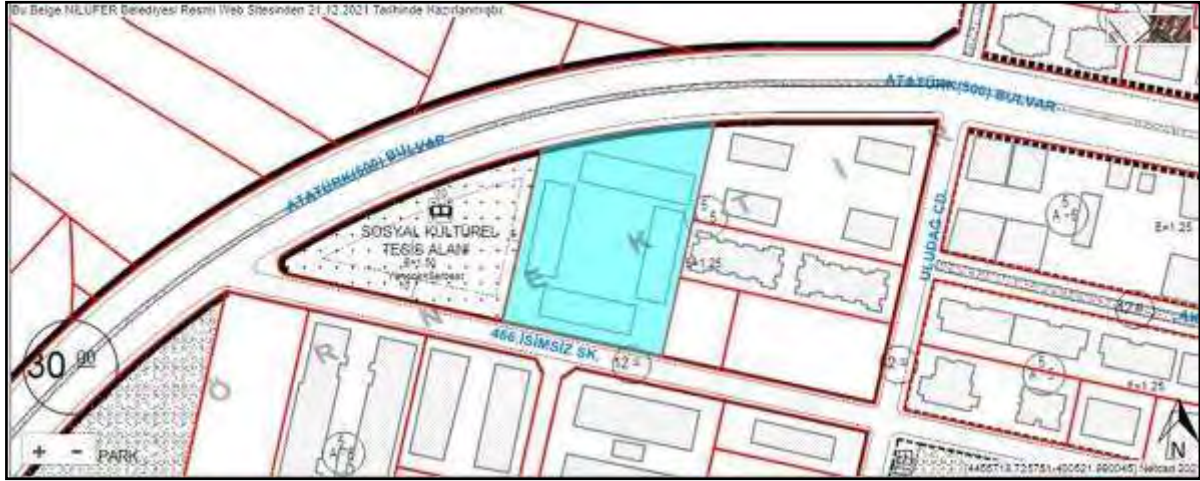
Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 6.329,05 m² yüzölçüme sahip, arsa vasıflıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 7561Ada 2 parsel 15.11.2012 tarih ve 1167 sayı numarası ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nden onaylı 1/1000 Ölçekli Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu Kapsamında Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanında kalmaktadır. Hmax: 15,50 KAKS: 1,25 Ön Bahçe Mesafesi: 5,00 metre

Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

Ruhsat Bilgileri

A, B, C ve D bloklar için 30.12.2020 tarih ve 1115/10 sayı numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayı numaralı İsim Değişikliği Ruhsatları bulunduğu görülmüştür.

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat	Yapı Sınıfı/Grubu
A	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		474,30		
				Ofis ve İşyeri	6	592,00	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	66	3.784,30	Toplam Kat	
B	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)		90,60	Yol Kotu Üstü	
				Ortak Alan		876,50		
				Toplam	60	3.685,10	Toplam Kat	
C	26.07.2021	1115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	
D	26.07.2021	115/10	İsim Değişikliği	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat	Yapı Sınıfı/Grubu
A	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		474,30		
				Ofis ve İşyeri	6	592,00	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	66	3.784,30	Toplam Kat	
B	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)		90,60	Yol Kotu Üstü	
				Ortak Alan		876,50		
				Toplam	60	3.685,10	Toplam Kat	
C	30.12.2020	1115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	
D	30.12.2020	115/10	Yeni Yapı	Mesken	60	2.718,00	Yol Kotu Altı	III/B
				Ortak Alan		441,30	Yol Kotu Üstü	
				Toplam	60	3.159,30	Toplam Kat	

Mimari Proje Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde ve webtapu sisteminde 26.07.2021 tarih ve 1115/10 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

Enerji Kimlik Belgesi

Söz konusu projeye yönelik enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Söz konusu projenin yapı denetimleri Yeni Karaman Mahallesi, 11. Acar Sokak, Gültekin Sitesi, A Blok, No: 40 Daire: 2 Osmangazi/BURSA adresinde konumlu Bursa EC Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Rapora konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel numarası ile kayıtlıdır. 6.329,05 m² yüzölçümlü olan parsel "Arsa" vasıfıdır.
- Yapı ruhsatına göre 7561 ada 2 parsel üzerinde A, B, C ve D Blok olarak 4 adet blok projelendirilmiştir.
- Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre A Blok 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı, B Blok 1 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı, C Blok 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 7 katlı ve D Blok 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere 6 katlıdır.
- A blokta 6 adet işyeri ve 60 adet konut olmak üzere toplam 66 adet, B blokta tamamı konut olmak üzere, toplam 60 adet, C Blokta tamamı konut olmak üzere toplam 60 adet ve D Blokta tamamı konut olmak üzere toplam 60 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 246 adet bağımsız birim bulunmaktadır.
- Ruhsatlarına göre projenin toplam inşaat alanı 13.788,00 m²'dir.
- Proje kapsamında dairelerin tamamı 2+1 tipolojide tasarlanmıştır. Dairelerin tamamı tek tip olup brüt 60,00 m² alana sahiptir.
- Değerleme tarihi itibarıyla projede inşai faaliyetler devam etmektedir. Mevcut durumda proje ilerleme oranı yaklaşık **%90** olarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkullere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı
A	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	K	1
A	Zemin	3	41,72	60,00	2+1	K	1
A	Zemin	4	41,72	60,00	2+1	K	1
A	Zemin	5	41,72	60,00	2+1	K-D	2
A	Zemin	7	41,72	60,00	2+1	G	1
A	Zemin	8	41,72	60,00	2+1	G	1
A	Zemin	9	41,72	60,00	2+1	G	1
A	Zemin	10	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	1	11	41,72	60,00	2+1	K-B	2
A	1	12	41,72	60,00	2+1	K	1
A	1	13	41,72	60,00	2+1	K	1
A	1	14	41,72	60,00	2+1	K	1
A	1	15	41,72	60,00	2+1	K-D	2
A	1	19	41,72	60,00	2+1	G	1
A	1	20	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	2	22	41,72	60,00	2+1	K	1
A	2	25	41,72	60,00	2+1	K-D	2
A	2	26	41,72	60,00	2+1	G-B	2
A	2	27	41,72	60,00	2+1	G	1
A	2	29	41,72	60,00	2+1	G	1
A	2	30	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	3	32	41,72	60,00	2+1	K	1
A	3	33	41,72	60,00	2+1	K	1
A	3	34	41,72	60,00	2+1	K	1
A	3	35	41,72	60,00	2+1	K-D	2
A	3	36	41,72	60,00	2+1	G-B	2
A	3	37	41,72	60,00	2+1	G	1
A	3	38	41,72	60,00	2+1	G	1
A	3	39	41,72	60,00	2+1	G	1
A	3	40	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	4	42	41,72	60,00	2+1	K	1
A	4	43	41,72	60,00	2+1	K	1
A	4	44	41,72	60,00	2+1	K	1
A	4	45	41,72	60,00	2+1	K-D	2
A	4	46	41,72	60,00	2+1	G-B	2
A	4	47	41,72	60,00	2+1	G	1
A	4	48	41,72	60,00	2+1	G	1
A	4	49	41,72	60,00	2+1	G	1
A	4	50	41,72	60,00	2+1	G-D	2
A	5	53	41,72	60,00	2+1	K	1
A	5	57	41,72	60,00	2+1	G	1
A	5	58	41,72	60,00	2+1	G	1
A	5	59	41,72	60,00	2+1	G	1
B	Zemin	1	41,72	60,00	2+1	K-D	2
B	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	D	1
B	Zemin	4	41,72	60,00	2+1	D	1
B	Zemin	5	41,72	60,00	2+1	G-D	2
B	Zemin	6	41,72	60,00	2+1	K-B	2

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı
B	Zemin	9	41,72	60,00	2+1	B	1
B	Zemin	10	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	1	11	41,72	60,00	2+1	K-D	2
B	1	12	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	13	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	14	41,72	60,00	2+1	D	1
B	1	15	41,72	60,00	2+1	G-D	2
B	1	16	41,72	60,00	2+1	K-B	2
B	1	17	41,72	60,00	2+1	B	1
B	1	19	41,72	60,00	2+1	B	1
B	1	20	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	2	21	41,72	60,00	2+1	K-D	2
B	2	22	41,72	60,00	2+1	D	1
B	2	24	41,72	60,00	2+1	D	1
B	2	26	41,72	60,00	2+1	K-B	2
B	2	29	41,72	60,00	2+1	B	1
B	2	30	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	3	36	41,72	60,00	2+1	K-B	2
B	4	44	41,72	60,00	2+1	D	1
B	4	50	41,72	60,00	2+1	G-B	2
B	5	52	41,72	60,00	2+1	D	1
C	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-D	2
C	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	G	1
C	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	G	1
C	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	G	1
C	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	G-B	2
C	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	K-D	2
C	1. Bodrum	9	41,72	60,00	2+1	K	1
C	Zemin	14	41,72	60,00	2+1	G	1
C	Zemin	16	41,72	60,00	2+1	K-D	2
C	Zemin	17	41,72	60,00	2+1	K	1
C	Zemin	19	41,72	60,00	2+1	K	1
C	1	21	41,72	60,00	2+1	G-D	2
C	1	23	41,72	60,00	2+1	G	1
C	1	25	41,72	60,00	2+1	G-B	2
C	1	27	41,72	60,00	2+1	K	1
C	1	29	41,72	60,00	2+1	K	1
C	4	52	41,72	60,00	2+1	G	1
C	4	56	41,72	60,00	2+1	K-D	2
C	4	57	41,72	60,00	2+1	K	1
C	4	58	41,72	60,00	2+1	K	1
C	4	60	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-B	2
D	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	B	1
D	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	G-D	2

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı
D	1. Bodrum	7	41,72	60,00	2+1	D	1
D	1. Bodrum	8	41,72	60,00	2+1	D	1
D	1. Bodrum	9	41,72	60,00	2+1	D	1
D	Zemin	11	41,72	60,00	2+1	G-B	2
D	Zemin	12	41,72	60,00	2+1	B	1
D	Zemin	13	41,72	60,00	2+1	B	1
D	Zemin	16	41,72	60,00	2+1	G-D	2
D	Zemin	18	41,72	60,00	2+1	D	1
D	1	30	41,72	60,00	2+1	K-D	2
D	2	35	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	3	41	41,72	60,00	2+1	G-B	2
D	3	42	41,72	60,00	2+1	B	1
D	3	44	41,72	60,00	2+1	B	1
D	3	45	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	4	52	41,72	60,00	2+1	B	1
D	4	53	41,72	60,00	2+1	B	1
D	4	54	41,72	60,00	2+1	B	1
D	4	55	41,72	60,00	2+1	K-B	2
D	4	56	41,72	60,00	2+1	G-D	2
D	4	57	41,72	60,00	2+1	D	1

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin ana ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
- Yakın çevresinde nitelikli karma projelerin yer almış olması,
- Hızla gelişen ve nitelikli projelerin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olmaları.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- Bölgede benzer projelerin yoğun olması.
- C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 nolu taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunması ve taşınmazların dava sürecinin devam ediyor olması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

→**Nilüfer Tapu Müdürlüğü’nde yapılan incelemelere göre;**

- 28.08.2018 tarih ve 32034 yevmiye numarası ile “Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal” Edinme Sebebi ile tescil gerçekleştiği görülmüştür.
- 17.08.2020 tarih ve 35810 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı lehine tamamında kat karşılığı inşaat hakkı şerhi vardır.
- **Beyan:** Taşınmazların tamamında 14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye no ile “22/02/2022 tarihli yönetim planı” beyanı vardır.
- **Şerh:** C Blok-29 nolu taşınmaz üzerinde 17.08.2020 tarih, 35810 yevmiye no ile “Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır.” şerhi bulunmaktadır.
- **İpotek:** A Blok 2, 3, B Blok 12, 13, 14, 21, 22, 24, C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 23, D Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu taşınmazlar üzerinde 28.04.2022 tarih, 33311 yevmiye no ile “1. dereceden, F.B.K. süreli, faizsiz, 1.000.000.00 TL bedelli ipotek bulunmaktadır.
- **Borçlu Malik:** TREND GYO A.Ş.
- **Alacaklı:** Şerif Demir : Salih Kızı, Hüseyin Ertaş : Salih Oğlu, İskender Ertaş : Salih Oğlu, Rabiye Sargın : Salih Kızı, Nurdoğan Çetiner : Erdoğan Oğlu, Ali Çetiner : Erdoğan Oğlu, Muhterem Zeybek : Erdoğan Kızı, Ahmet Ertaş : Salih Oğlu
- **Şerh:** C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 nolu taşınmaz üzerinde 02.03.2022 tarih, 15395 yevmiye no ile “Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 02/03/2022 tarih 2022/63E sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan) dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak C-21, C-23, C-25 ve B-20 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla)” ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır.

→**C-21, C-23, C-25 ve B-20 Nolu Bağımsız Bölümlere Yönelik Mahkeme Kararı**

- Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 22.02.2022 dava tarihli, 24.02.2022 ara karar tarihli ve 2022/63 esas nolu “Tapu İptali ve Tesciline (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan)” yönelik mahkeme kararı bulunmaktadır.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul için “konut ve işyerlerinin” bulunduğu proje geliştirilmiş olup, en etkin ve verimli kullanımlarının karma proje içerisinde nitelikleri yönünde olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda, taşınmazın kat irtifakının ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması sebebi ile müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.10’uncu bölümlerinde verilmiştir. İncelenen başlıklar altında taşınmazın hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Satılık Konut Emsal Araştırması



No	İlgili	Bina Kat Sayısı	Daire Katı	Tipi	Yapı Yaşı	Brüt Alanı, m ²	Tahmin Edilen Alan, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Mi Gayrimenkul 05066453883	5	Zemin	2+1	0	60,00	55,00	1.000.000,00	18.181,82
2	Onaltın Gayrimenkul 0555010900	5	Zemin	2+1	0	80,00	75,00	1.230.000,00	16.400,00
3	Özgel Gayrimenkul Mülk Yönetimi 05336807917	6	1	2+1	0	65,00	60,00	1.099.000,00	18.316,67
4	Invest Point 05326596016	6	1	2+1	0	54,48	54,48	1.150.000,00	21.108,66
5	Mostar Gayrimenkul 05313715778	5	2	2+1	0	67,00	60,00	1.179.000,00	19.650,00
6	Özgel Gayrimenkul Mülk Yönetimi 05495001733	6	2	2+1	0	66,00	60,00	1.199.000,00	19.983,33
7	Özerk Emlak 05318140231	5	3	2+1	0	60,00	55,00	1.200.000,00	21.818,18
8	BF Emlak 05333320139	6	3	2+1	0	65,00	60,00	1.225.000,00	20.416,67
9	Vardaroğlu Gayrimenkul 053258488570	6	4	2+1	0	60,00	55,00	1.270.000,00	23.090,91
10	Özgel Gayrimenkul Mülk Yönetimi 05495001733	6	4	2+1	0	65,00	60,00	1.299.000,00	21.650,00
11	Invest Point 05326596016	6	5	2+1	0	54,48	54,48	1.175.000,00	21.567,55
12	Elif Gayrimenkul 05302207126	6	5	2+1	0	60,00	55,00	1.249.000,00	22.709,09

Emsal Analizi												
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
18.182	18.182	16.400	18.317	21.109	19.650,00	19.983,33	21.818,18	20.416,67	23.090,91	21.650,00	21.567,55	22.709,09
Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	17.272,73	15.580,00	17.400,83	20.053,23	18.667,50	18.984,17	20.727,27	19.395,83	21.936,36	20.567,50	20.489,17	21.573,64
Büyükölç	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükölçe İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Daire Tipi	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1
Cephe Sayısına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yapı Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yaşa Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	17.272,73	15.580,00	17.400,83	20.053,23	18.667,50	18.984,17	20.727,27	19.395,83	21.936,36	20.567,50	20.489,17	21.573,64
Genel Ortalama, ₺/m ²	19.387,35											

Emsal düzeltme sonrası konut m² birim değeri ortalama 19.400,00 ₺/m² olarak hesaplanmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan daire emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri şerefiyelendirme çalışması yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Şerefiye çalışmasına konu olan proje için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden şerefiyelendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

- **Yön:** Bağımsız bölümlerin ana ve ara yönlere göre konumları şerefiyelendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Güneş ışığından faydalanma, rüzgarın etkisi gibi iklimsel koşulların toplam etkisi bu başlık altında değerlendirilmiştir. Bu kriterde örneğin güneyin kuzeye, doğunun batıya göre avantajlı ve tercih edilir olduğu kabul edilmektedir.
- **Daire Cephe Sayısı:** Bağımsız bölümlerin ara ya da köşe konumlu olmaları, cephe sayıları bakımından, yön ve manzaradan faydalanma imkanlarını artırması sebebi ile çalışmaya kriter olarak dahil edilmiştir.
- **Manzara:** Projede peyzaj, şehir (cadde/sokak), komşu parsel, blok (proje içinde blok tarafından cephe kapanması) manzaralı çalışmaya dahil edilmiştir.
- **Kat:** Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlar şerefiye kriteri olarak alınmıştır.

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Birim Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (%1 KDV Dahil)	Tamamlanma Oranı	Mevcut Durum Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Mevcut Durum Değeri, ₺ (%1 KDV Dahil)
A	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	K	1	17.200,00	1.032.000,0000	1.030.000,0000	1.040.300,0000	90,00%	927.000,0000	936.270,0000
A	Zemin	3	41,72	60,00	2+1	K	1	17.200,00	1.032.000,0000	1.030.000,0000	1.040.300,0000	90,00%	927.000,0000	936.270,0000
A	Zemin	4	41,72	60,00	2+1	K	1	17.200,00	1.032.000,0000	1.030.000,0000	1.040.300,0000	90,00%	927.000,0000	936.270,0000
A	Zemin	5	41,72	60,00	2+1	K-D	2	17.760,00	1.065.600,0000	1.065.000,0000	1.075.650,0000	90,00%	958.500,0000	968.085,0000
A	Zemin	7	41,72	60,00	2+1	G	1	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
A	Zemin	8	41,72	60,00	2+1	G	1	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
A	Zemin	9	41,72	60,00	2+1	G	1	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
A	Zemin	10	41,72	60,00	2+1	G-D	2	17.680,00	1.060.800,0000	1.060.000,0000	1.070.600,0000	90,00%	954.000,0000	963.540,0000
A	1	11	41,72	60,00	2+1	K-B	2	18.640,00	1.118.400,0000	1.120.000,0000	1.131.200,0000	90,00%	1.008.000,0000	1.018.080,0000
A	1	12	41,72	60,00	2+1	K	1	18.000,00	1.080.000,0000	1.080.000,0000	1.090.800,0000	90,00%	972.000,0000	981.720,0000
A	1	13	41,72	60,00	2+1	K	1	18.000,00	1.080.000,0000	1.080.000,0000	1.090.800,0000	90,00%	972.000,0000	981.720,0000
A	1	14	41,72	60,00	2+1	K	1	18.000,00	1.080.000,0000	1.080.000,0000	1.090.800,0000	90,00%	972.000,0000	981.720,0000
A	1	15	41,72	60,00	2+1	K-D	2	18.560,00	1.113.600,0000	1.115.000,0000	1.126.150,0000	90,00%	1.003.500,0000	1.013.535,0000
A	1	19	41,72	60,00	2+1	G	1	19.520,00	1.171.200,0000	1.170.000,0000	1.181.700,0000	90,00%	1.053.000,0000	1.063.530,0000
A	1	20	41,72	60,00	2+1	G-D	2	18.480,00	1.108.800,0000	1.110.000,0000	1.121.100,0000	90,00%	999.000,0000	1.008.990,0000
A	2	22	41,72	60,00	2+1	K	1	18.800,00	1.128.000,0000	1.130.000,0000	1.141.300,0000	90,00%	1.017.000,0000	1.027.170,0000
A	2	25	41,72	60,00	2+1	K-D	2	19.360,00	1.161.600,0000	1.160.000,0000	1.171.600,0000	90,00%	1.044.000,0000	1.054.440,0000
A	2	26	41,72	60,00	2+1	G-B	2	20.800,00	1.248.000,0000	1.250.000,0000	1.262.500,0000	90,00%	1.125.000,0000	1.136.250,0000
A	2	27	41,72	60,00	2+1	G	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
A	2	29	41,72	60,00	2+1	G	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
A	2	30	41,72	60,00	2+1	G-D	2	19.280,00	1.156.800,0000	1.155.000,0000	1.166.550,0000	90,00%	1.039.500,0000	1.049.895,0000
A	3	32	41,72	60,00	2+1	K	1	19.600,00	1.176.000,0000	1.175.000,0000	1.186.750,0000	90,00%	1.057.500,0000	1.068.075,0000
A	3	33	41,72	60,00	2+1	K	1	19.600,00	1.176.000,0000	1.175.000,0000	1.186.750,0000	90,00%	1.057.500,0000	1.068.075,0000
A	3	34	41,72	60,00	2+1	K	1	19.600,00	1.176.000,0000	1.175.000,0000	1.186.750,0000	90,00%	1.057.500,0000	1.068.075,0000
A	3	35	41,72	60,00	2+1	K-D	2	20.160,00	1.209.600,0000	1.210.000,0000	1.222.100,0000	90,00%	1.089.000,0000	1.099.890,0000
A	3	36	41,72	60,00	2+1	G-B	2	21.600,00	1.296.000,0000	1.295.000,0000	1.307.950,0000	90,00%	1.165.500,0000	1.177.155,0000
A	3	37	41,72	60,00	2+1	G	1	21.120,00	1.267.200,0000	1.265.000,0000	1.277.650,0000	90,00%	1.138.500,0000	1.149.885,0000
A	3	38	41,72	60,00	2+1	G	1	21.120,00	1.267.200,0000	1.265.000,0000	1.277.650,0000	90,00%	1.138.500,0000	1.149.885,0000
A	3	39	41,72	60,00	2+1	G	1	21.120,00	1.267.200,0000	1.265.000,0000	1.277.650,0000	90,00%	1.138.500,0000	1.149.885,0000
A	3	40	41,72	60,00	2+1	G-D	2	20.080,00	1.204.800,0000	1.205.000,0000	1.217.050,0000	90,00%	1.084.500,0000	1.095.345,0000
A	4	42	41,72	60,00	2+1	K	1	20.400,00	1.224.000,0000	1.225.000,0000	1.237.250,0000	90,00%	1.102.500,0000	1.113.525,0000
A	4	43	41,72	60,00	2+1	K	1	20.400,00	1.224.000,0000	1.225.000,0000	1.237.250,0000	90,00%	1.102.500,0000	1.113.525,0000
A	4	44	41,72	60,00	2+1	K	1	20.400,00	1.224.000,0000	1.225.000,0000	1.237.250,0000	90,00%	1.102.500,0000	1.113.525,0000
A	4	45	41,72	60,00	2+1	K-D	2	20.960,00	1.257.600,0000	1.260.000,0000	1.272.600,0000	90,00%	1.134.000,0000	1.145.340,0000
A	4	46	41,72	60,00	2+1	G-B	2	22.400,00	1.344.000,0000	1.345.000,0000	1.358.450,0000	90,00%	1.210.500,0000	1.222.605,0000
A	4	47	41,72	60,00	2+1	G	1	21.920,00	1.315.200,0000	1.315.000,0000	1.328.150,0000	90,00%	1.183.500,0000	1.195.335,0000
A	4	48	41,72	60,00	2+1	G	1	21.920,00	1.315.200,0000	1.315.000,0000	1.328.150,0000	90,00%	1.183.500,0000	1.195.335,0000
A	4	49	41,72	60,00	2+1	G	1	21.920,00	1.315.200,0000	1.315.000,0000	1.328.150,0000	90,00%	1.183.500,0000	1.195.335,0000
A	4	50	41,72	60,00	2+1	G-D	2	20.880,00	1.252.800,0000	1.255.000,0000	1.267.550,0000	90,00%	1.129.500,0000	1.140.795,0000
A	5	53	41,72	60,00	2+1	K	1	21.200,00	1.272.000,0000	1.270.000,0000	1.282.700,0000	90,00%	1.143.000,0000	1.154.430,0000
A	5	57	41,72	60,00	2+1	G	1	22.720,00	1.363.200,0000	1.365.000,0000	1.378.650,0000	90,00%	1.228.500,0000	1.240.785,0000
A	5	58	41,72	60,00	2+1	G	1	22.720,00	1.363.200,0000	1.365.000,0000	1.378.650,0000	90,00%	1.228.500,0000	1.240.785,0000
A	5	59	41,72	60,00	2+1	G	1	22.720,00	1.363.200,0000	1.365.000,0000	1.378.650,0000	90,00%	1.228.500,0000	1.240.785,0000
B	Zemin	1	41,72	60,00	2+1	K-D	2	17.600,00	1.056.000,0000	1.055.000,0000	1.065.550,0000	90,00%	949.500,0000	958.995,0000
B	Zemin	2	41,72	60,00	2+1	D	1	17.120,00	1.027.200,0000	1.025.000,0000	1.035.250,0000	90,00%	922.500,0000	931.725,0000

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Birim Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (%1 KDV Dahil)	Tamamlanma Oranı	Mevcut Durum Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Mevcut Durum Değeri, ₺ (%1 KDV Dahil)
B	Zemin	4	41,72	60,00	2+1	D	1	17.120,00	1.027.200,0000	1.025.000,0000	1.035.250,0000	90,00%	922.500,0000	931.725,0000
B	Zemin	5	41,72	60,00	2+1	G-D	2	17.920,00	1.075.200,0000	1.075.000,0000	1.085.750,0000	90,00%	967.500,0000	977.175,0000
B	Zemin	6	41,72	60,00	2+1	K-B	2	18.560,00	1.113.600,0000	1.115.000,0000	1.126.150,0000	90,00%	1.003.500,0000	1.013.535,0000
B	Zemin	9	41,72	60,00	2+1	B	1	18.560,00	1.113.600,0000	1.115.000,0000	1.126.150,0000	90,00%	1.003.500,0000	1.013.535,0000
B	Zemin	10	41,72	60,00	2+1	G-B	2	17.840,00	1.070.400,0000	1.070.000,0000	1.080.700,0000	90,00%	963.000,0000	972.630,0000
B	1	11	41,72	60,00	2+1	K-D	2	18.400,00	1.104.000,0000	1.105.000,0000	1.116.050,0000	90,00%	994.500,0000	1.004.445,0000
B	1	12	41,72	60,00	2+1	D	1	17.920,00	1.075.200,0000	1.075.000,0000	1.085.750,0000	90,00%	967.500,0000	977.175,0000
B	1	13	41,72	60,00	2+1	D	1	17.920,00	1.075.200,0000	1.075.000,0000	1.085.750,0000	90,00%	967.500,0000	977.175,0000
B	1	14	41,72	60,00	2+1	D	1	17.920,00	1.075.200,0000	1.075.000,0000	1.085.750,0000	90,00%	967.500,0000	977.175,0000
B	1	15	41,72	60,00	2+1	G-D	2	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
B	1	16	41,72	60,00	2+1	K-B	2	19.360,00	1.161.600,0000	1.160.000,0000	1.171.600,0000	90,00%	1.044.000,0000	1.054.440,0000
B	1	17	41,72	60,00	2+1	B	1	19.360,00	1.161.600,0000	1.160.000,0000	1.171.600,0000	90,00%	1.044.000,0000	1.054.440,0000
B	1	19	41,72	60,00	2+1	B	1	19.360,00	1.161.600,0000	1.160.000,0000	1.171.600,0000	90,00%	1.044.000,0000	1.054.440,0000
B	1	20	41,72	60,00	2+1	G-B	2	18.640,00	1.118.400,0000	1.120.000,0000	1.131.200,0000	90,00%	1.008.000,0000	1.018.080,0000
B	2	21	41,72	60,00	2+1	K-D	2	19.200,00	1.152.000,0000	1.150.000,0000	1.161.500,0000	90,00%	1.035.000,0000	1.045.350,0000
B	2	22	41,72	60,00	2+1	D	1	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
B	2	24	41,72	60,00	2+1	D	1	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
B	2	26	41,72	60,00	2+1	K-B	2	20.160,00	1.209.600,0000	1.210.000,0000	1.222.100,0000	90,00%	1.089.000,0000	1.099.890,0000
B	2	29	41,72	60,00	2+1	B	1	20.160,00	1.209.600,0000	1.210.000,0000	1.222.100,0000	90,00%	1.089.000,0000	1.099.890,0000
B	2	30	41,72	60,00	2+1	G-B	2	19.440,00	1.166.400,0000	1.165.000,0000	1.176.650,0000	90,00%	1.048.500,0000	1.058.985,0000
B	3	36	41,72	60,00	2+1	K-B	2	20.960,00	1.257.600,0000	1.260.000,0000	1.272.600,0000	90,00%	1.134.000,0000	1.145.340,0000
B	4	44	41,72	60,00	2+1	D	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
B	4	50	41,72	60,00	2+1	G-B	2	21.040,00	1.262.400,0000	1.260.000,0000	1.272.600,0000	90,00%	1.134.000,0000	1.145.340,0000
B	5	52	41,72	60,00	2+1	D	1	21.120,00	1.267.200,0000	1.265.000,0000	1.277.650,0000	90,00%	1.138.500,0000	1.149.885,0000
C	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-D	2	17.200,00	1.032.000,0000	1.030.000,0000	1.040.300,0000	90,00%	927.000,0000	936.270,0000
C	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	G	1	16.640,00	998.400,0000	1.000.000,0000	1.010.000,0000	90,00%	900.000,0000	909.000,0000
C	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	G	1	16.640,00	998.400,0000	1.000.000,0000	1.010.000,0000	90,00%	900.000,0000	909.000,0000
C	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	G	1	16.640,00	998.400,0000	1.000.000,0000	1.010.000,0000	90,00%	900.000,0000	909.000,0000
C	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	G-B	2	17.120,00	1.027.200,0000	1.025.000,0000	1.035.250,0000	90,00%	922.500,0000	931.725,0000
C	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	K-D	2	18.000,00	1.080.000,0000	1.080.000,0000	1.090.800,0000	90,00%	972.000,0000	981.720,0000
C	1. Bodrum	9	41,72	60,00	2+1	K	1	17.600,00	1.056.000,0000	1.055.000,0000	1.065.550,0000	90,00%	949.500,0000	958.995,0000
C	Zemin	14	41,72	60,00	2+1	G	1	17.440,00	1.046.400,0000	1.045.000,0000	1.055.450,0000	90,00%	940.500,0000	949.905,0000
C	Zemin	16	41,72	60,00	2+1	K-D	2	18.800,00	1.128.000,0000	1.130.000,0000	1.141.300,0000	90,00%	1.017.000,0000	1.027.170,0000
C	Zemin	17	41,72	60,00	2+1	K	1	18.400,00	1.104.000,0000	1.105.000,0000	1.116.050,0000	90,00%	994.500,0000	1.004.445,0000
C	Zemin	19	41,72	60,00	2+1	K	1	18.400,00	1.104.000,0000	1.105.000,0000	1.116.050,0000	90,00%	994.500,0000	1.004.445,0000
C	1	21	41,72	60,00	2+1	G-D	2	18.800,00	1.128.000,0000	1.130.000,0000	1.141.300,0000	90,00%	1.017.000,0000	1.027.170,0000
C	1	23	41,72	60,00	2+1	G	1	18.240,00	1.094.400,0000	1.095.000,0000	1.105.950,0000	90,00%	985.500,0000	995.355,0000
C	1	25	41,72	60,00	2+1	G-B	2	18.720,00	1.123.200,0000	1.125.000,0000	1.136.250,0000	90,00%	1.012.500,0000	1.022.625,0000
C	1	27	41,72	60,00	2+1	K	1	19.200,00	1.152.000,0000	1.150.000,0000	1.161.500,0000	90,00%	1.035.000,0000	1.045.350,0000
C	1	29	41,72	60,00	2+1	K	1	19.200,00	1.152.000,0000	1.150.000,0000	1.161.500,0000	90,00%	1.035.000,0000	1.045.350,0000
C	4	52	41,72	60,00	2+1	G	1	20.640,00	1.238.400,0000	1.240.000,0000	1.252.400,0000	90,00%	1.116.000,0000	1.127.160,0000
C	4	56	41,72	60,00	2+1	K-D	2	22.000,00	1.320.000,0000	1.320.000,0000	1.333.200,0000	90,00%	1.188.000,0000	1.199.880,0000
C	4	57	41,72	60,00	2+1	K	1	21.600,00	1.296.000,0000	1.295.000,0000	1.307.950,0000	90,00%	1.165.500,0000	1.177.155,0000
C	4	58	41,72	60,00	2+1	K	1	21.600,00	1.296.000,0000	1.295.000,0000	1.307.950,0000	90,00%	1.165.500,0000	1.177.155,0000
C	4	60	41,72	60,00	2+1	K-B	2	21.760,00	1.305.600,0000	1.305.000,0000	1.318.050,0000	90,00%	1.174.500,0000	1.186.245,0000

Blok	Kat	BB No	Net Alan, m ²	Brüt Alan, m ²	Tip	Yön	Cephe Sayısı	Birim Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Değer, ₺	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (KDV Hariç)	Tamamlanması Durumundaki Düzeltilmiş Değer, ₺ (%1 KDV Dahil)	Tamamlanma Oranı	Mevcut Durum Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Mevcut Durum Değeri, ₺ (%1 KDV Dahil)
D	1. Bodrum	1	41,72	60,00	2+1	G-B	2	17.040,00	1.022.400,0000	1.020.000,0000	1.030.200,0000	90,00%	918.000,0000	927.180,0000
D	1. Bodrum	2	41,72	60,00	2+1	B	1	16.320,00	979.200,0000	980.000,0000	989.800,0000	90,00%	882.000,0000	890.820,0000
D	1. Bodrum	3	41,72	60,00	2+1	B	1	16.320,00	979.200,0000	980.000,0000	989.800,0000	90,00%	882.000,0000	890.820,0000
D	1. Bodrum	4	41,72	60,00	2+1	B	1	16.320,00	979.200,0000	980.000,0000	989.800,0000	90,00%	882.000,0000	890.820,0000
D	1. Bodrum	5	41,72	60,00	2+1	K-B	2	16.800,00	1.008.000,0000	1.010.000,0000	1.020.100,0000	90,00%	909.000,0000	918.090,0000
D	1. Bodrum	6	41,72	60,00	2+1	G-D	2	18.160,00	1.089.600,0000	1.090.000,0000	1.100.900,0000	90,00%	981.000,0000	990.810,0000
D	1. Bodrum	7	41,72	60,00	2+1	D	1	17.840,00	1.070.400,0000	1.070.000,0000	1.080.700,0000	90,00%	963.000,0000	972.630,0000
D	1. Bodrum	8	41,72	60,00	2+1	D	1	17.840,00	1.070.400,0000	1.070.000,0000	1.080.700,0000	90,00%	963.000,0000	972.630,0000
D	1. Bodrum	9	41,72	60,00	2+1	D	1	17.840,00	1.070.400,0000	1.070.000,0000	1.080.700,0000	90,00%	963.000,0000	972.630,0000
D	Zemin	11	41,72	60,00	2+1	G-B	2	17.840,00	1.070.400,0000	1.070.000,0000	1.080.700,0000	90,00%	963.000,0000	972.630,0000
D	Zemin	12	41,72	60,00	2+1	B	1	17.120,00	1.027.200,0000	1.025.000,0000	1.035.250,0000	90,00%	922.500,0000	931.725,0000
D	Zemin	13	41,72	60,00	2+1	B	1	17.120,00	1.027.200,0000	1.025.000,0000	1.035.250,0000	90,00%	922.500,0000	931.725,0000
D	Zemin	16	41,72	60,00	2+1	G-D	2	18.960,00	1.137.600,0000	1.140.000,0000	1.151.400,0000	90,00%	1.026.000,0000	1.036.260,0000
D	Zemin	18	41,72	60,00	2+1	D	1	18.640,00	1.118.400,0000	1.120.000,0000	1.131.200,0000	90,00%	1.008.000,0000	1.018.080,0000
D	1	30	41,72	60,00	2+1	K-D	2	19.760,00	1.185.600,0000	1.185.000,0000	1.196.850,0000	90,00%	1.066.500,0000	1.077.165,0000
D	2	35	41,72	60,00	2+1	K-B	2	19.200,00	1.152.000,0000	1.150.000,0000	1.161.500,0000	90,00%	1.035.000,0000	1.045.350,0000
D	3	41	41,72	60,00	2+1	G-B	2	20.240,00	1.214.400,0000	1.215.000,0000	1.227.150,0000	90,00%	1.093.500,0000	1.104.435,0000
D	3	42	41,72	60,00	2+1	B	1	19.520,00	1.171.200,0000	1.170.000,0000	1.181.700,0000	90,00%	1.053.000,0000	1.063.530,0000
D	3	44	41,72	60,00	2+1	B	1	19.520,00	1.171.200,0000	1.170.000,0000	1.181.700,0000	90,00%	1.053.000,0000	1.063.530,0000
D	3	45	41,72	60,00	2+1	K-B	2	20.000,00	1.200.000,0000	1.200.000,0000	1.212.000,0000	90,00%	1.080.000,0000	1.090.800,0000
D	4	52	41,72	60,00	2+1	B	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
D	4	53	41,72	60,00	2+1	B	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
D	4	54	41,72	60,00	2+1	B	1	20.320,00	1.219.200,0000	1.220.000,0000	1.232.200,0000	90,00%	1.098.000,0000	1.108.980,0000
D	4	55	41,72	60,00	2+1	K-B	2	20.800,00	1.248.000,0000	1.250.000,0000	1.262.500,0000	90,00%	1.125.000,0000	1.136.250,0000
D	4	56	41,72	60,00	2+1	G-D	2	22.160,00	1.329.600,0000	1.330.000,0000	1.343.300,0000	90,00%	1.197.000,0000	1.208.970,0000
D	4	57	41,72	60,00	2+1	D	1	21.840,00	1.310.400,0000	1.310.000,0000	1.323.100,0000	90,00%	1.179.000,0000	1.190.790,0000

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri (kat, konum, tip, büyüklük, yapı yaşı, manzara vb.) dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan dairelerin emsal araştırmaları yapılmıştır. Bölgede alınan emsallerin her biri için emsal analizi yapılarak ortalama m² birim değer hesabı yapılmıştır. Çalışmanın devamında şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak proje içinde birbirlerine göre avantajlı-dezavantajlı olan özellikleri ile değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi yüzde oranı olarak belirlenmiş, şerefiye katsayıları ile takdir edilen taban birim değer üzerinden değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca inşaata başlanması için alınması gereken yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

Birinci Fıkra b Bendi(Değişik:RG-2/1/2019-30643):Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Birinci Fıkra c Bendi: Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Birinci Fıkra r Bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269): Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi

Madde 30: (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni

haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Yasal İzin ve Belgeler, 5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ile birlikte Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda incelenen maddelerine istinaden rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Bağımsız Bölüm"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 116 adet konut nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Söz konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Bağımsız Bölüm”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Bursa İli Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 ada 2 parsel üzerinde yer alan 116 adet konut nitelikli taşınmaz için takdir edilen toplam değerler aşağıdaki gibidir.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	
Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	120.465.000,00
Gayrimenkullerin Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	121.669.650,00
Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Hariç)	133.850.000,00
Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Değeri (KDV Dahil)	135.188.500,00

Yağmur ALPAY
Mimar
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 924598

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Mimari Proje Görselleri
3. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
4. Mahkeme Kararı
5. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
6. SPK ve BDDK Yetki Belgesi
7. Tapu Kayıt Belgeleri

Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar

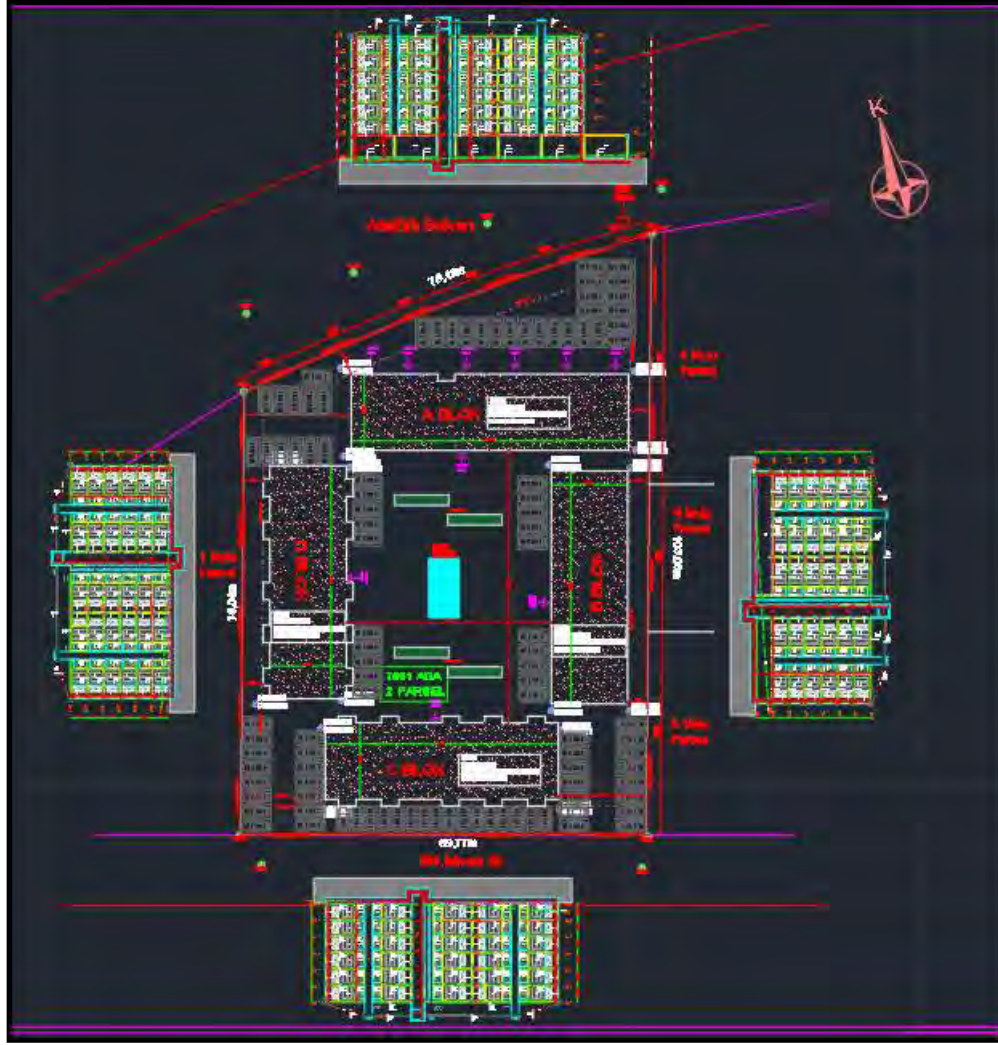


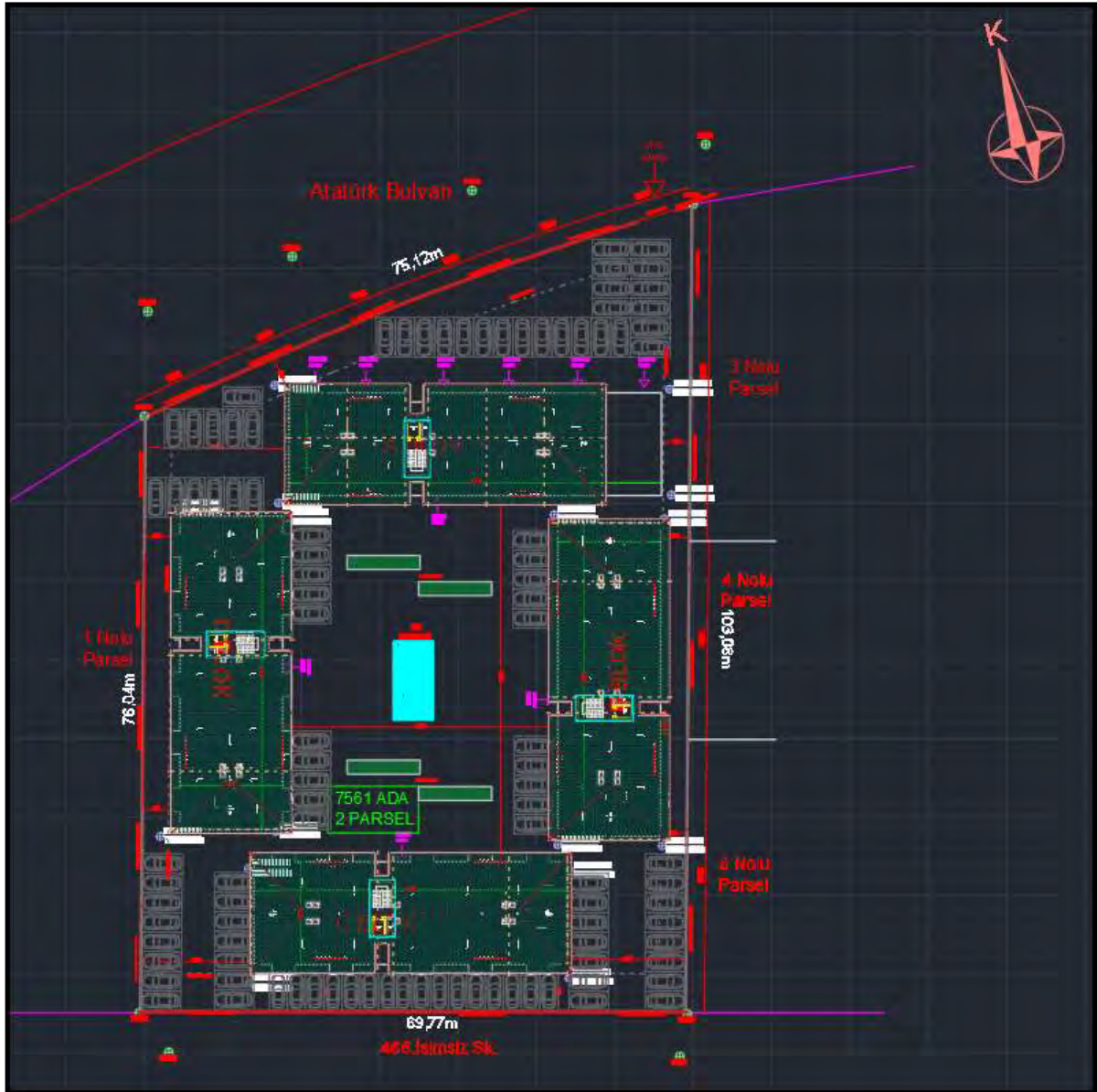


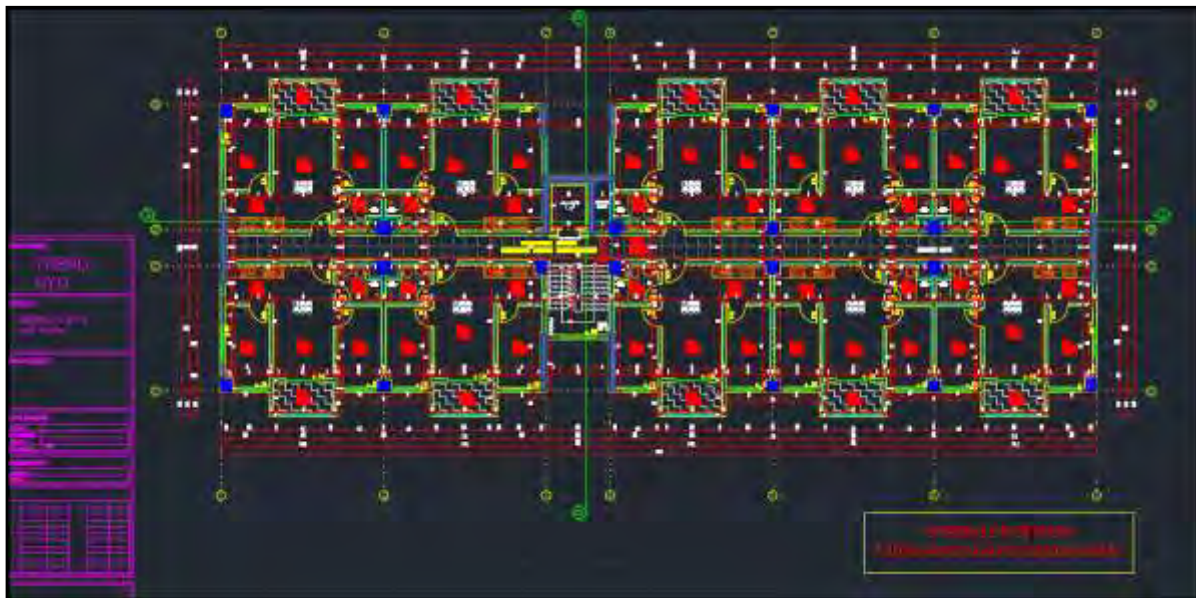


Mimari Proje Görselleri

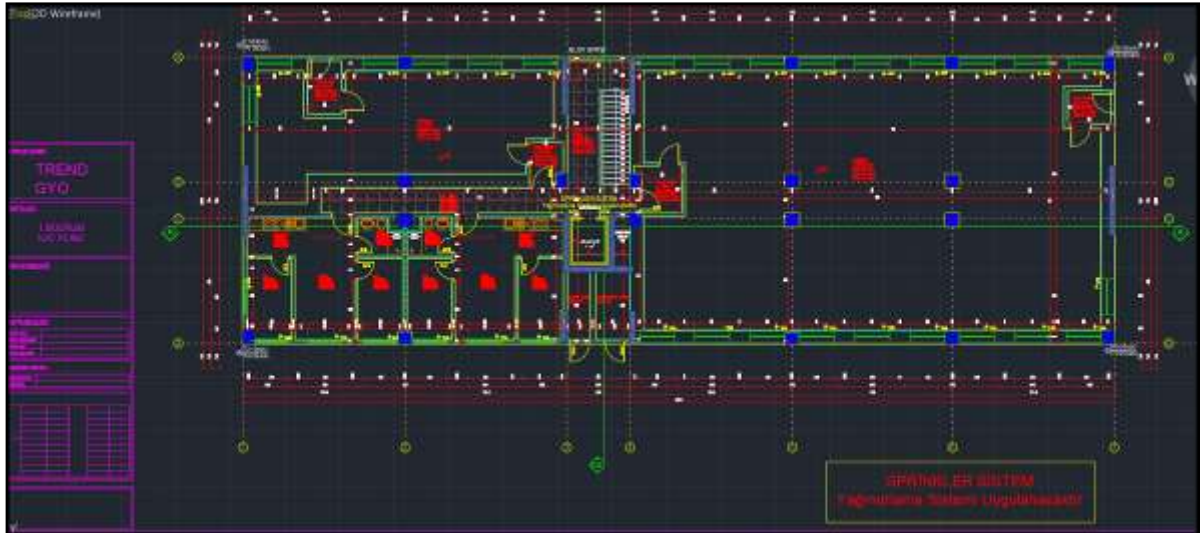
[illegible]



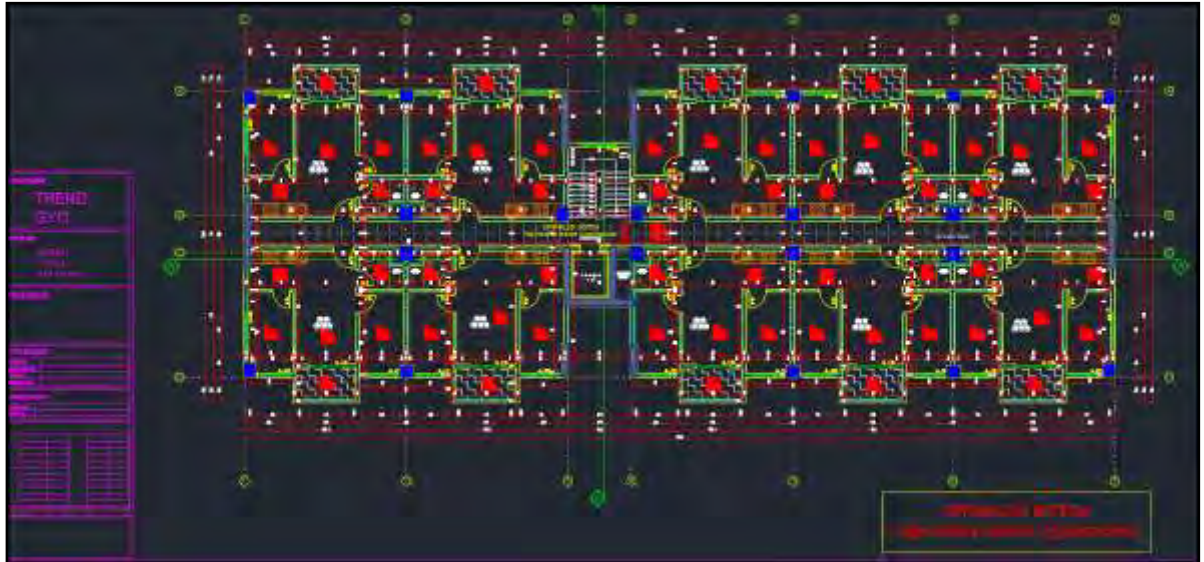
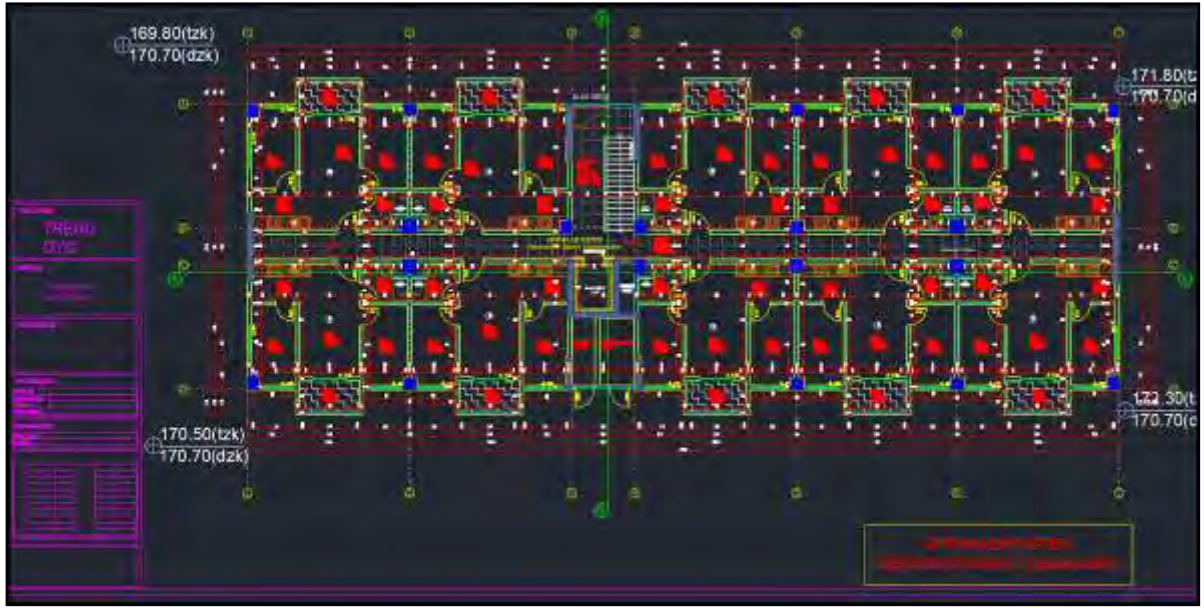




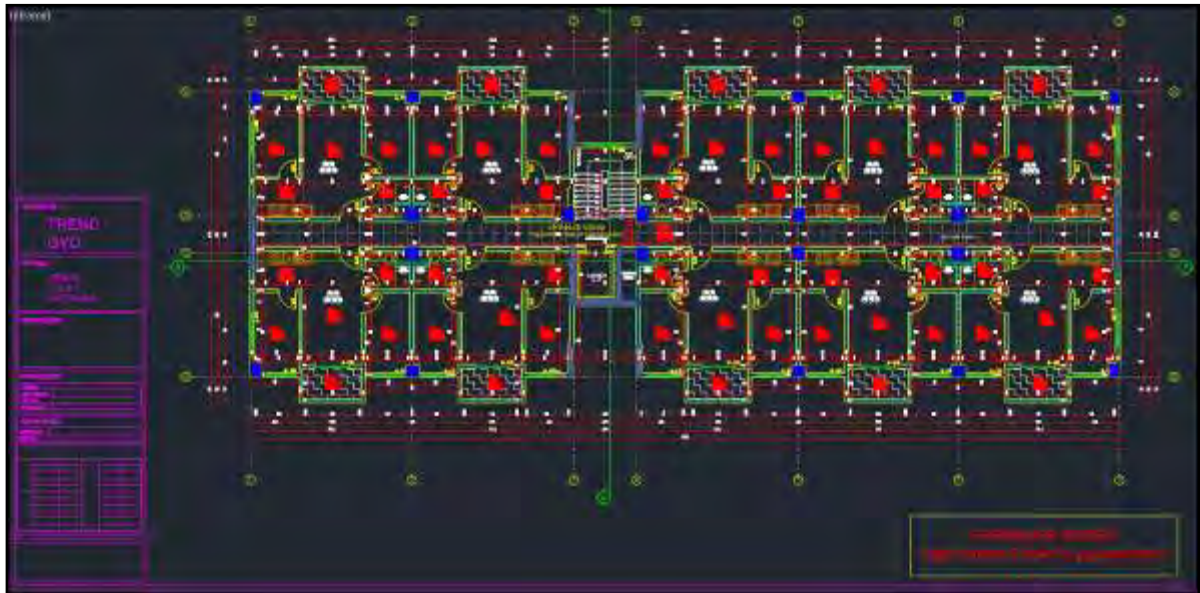
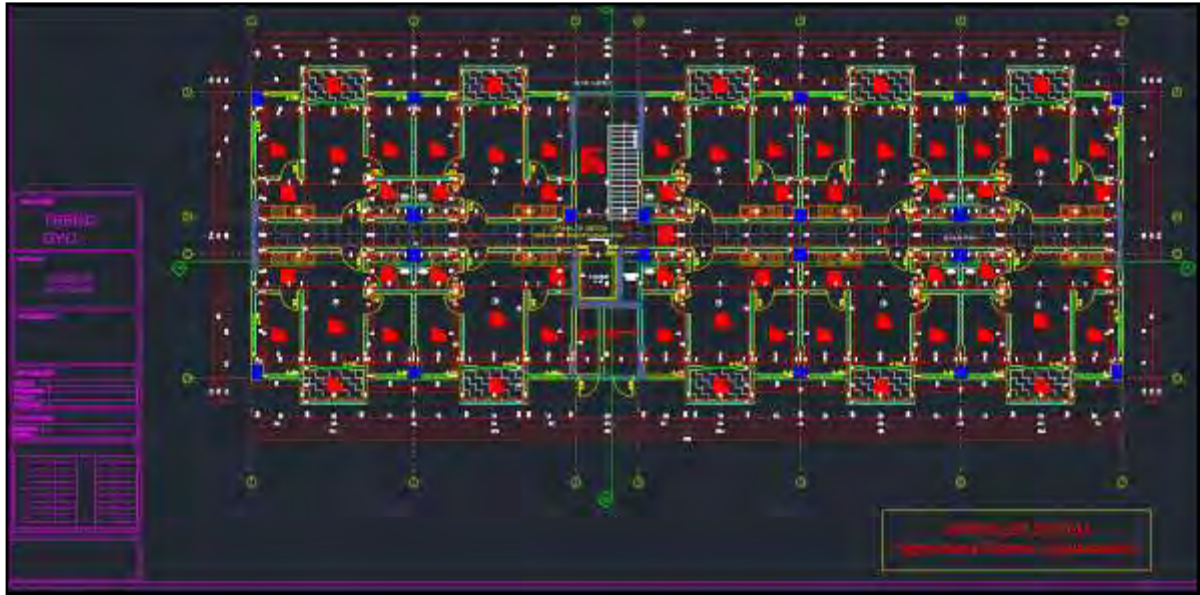
FİRMA ADI		DRN MİMARLIK									
M		ARSA									
		İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMZA D.TAR. VE SAYISI		
		BURSA	NİLÜFER	DUMELİPINAR			TRKİ	2			
BU PROJE ASAGIDA İNCELEME VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNAL(İN) İMZALANMIŞ MİMARLAR ÖZTAK. NOBELİPLİK HAKSARININ SAHİBİDİR.											
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN						İŞİN ADI					
ADI-SOYADI	TARIN ZEHAN					TREND GYO B BLOK					
UNVANI	MİMAR										
ODA SİCİL NO	30882										
BÜRO TEŞCİL BELGE NO	30882										
AĞRES-TEL	İHSANİYE MAH. F.S.M. BULVARI/ANSEL SİTESİ A BLOK NO:12 D:5 NİLÜFER/BURSA										
TADİLAT OLURUNU VEREN MİMARIN											
ADI-SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TEŞCİL BELGE NO	VERGİ DAĞRESİ VERGİ NO	AĞRES-TEL	İMZA-BİLGİSİ					
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN											
ADI-SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TEŞCİL BELGE NO	VERGİ DAĞRESİ VERGİ NO	AĞRES-TEL	İMZA-BİLGİSİ					
YAPIMIN	ADI-SOYADI					AĞRES-TEL					İMZA
MAH. SİYETESİ											
NOTERANLICI											
İMZA İÇİ	KULLANIM	YAPIM	İnşaat Alanı	Teknik Alanı	Kat. Adedi	B. B. Alanı	Blok Adedi	YBS	YBS	Bölge Kodu	Torluk Kodu
UYGULAMA	KONUT	B. A.	13.852 m²	2.197 m²	7	246	4				
BU MÜELLİFTEN ÖLÜMÜNDEN YATIRILAN MİMAR-ÇİZGİLEMEZ-KULLANILANIZ-DEĞİŞTİRİLMİŞTİR. BU PROJENİN YATIRICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. BU SİSTEM FİRMA VE SANAT ESERLERİ YASASI BİRDİNCİ MADDE MÜELLİF MİMARIN HAKLARI VE ONAYI OLAN BİR PROJE VE PROJENİN İNŞAATÇI SİYETESİ DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.											
MİMARLAR ODASI						BELEDİYESİ (ONAY)					

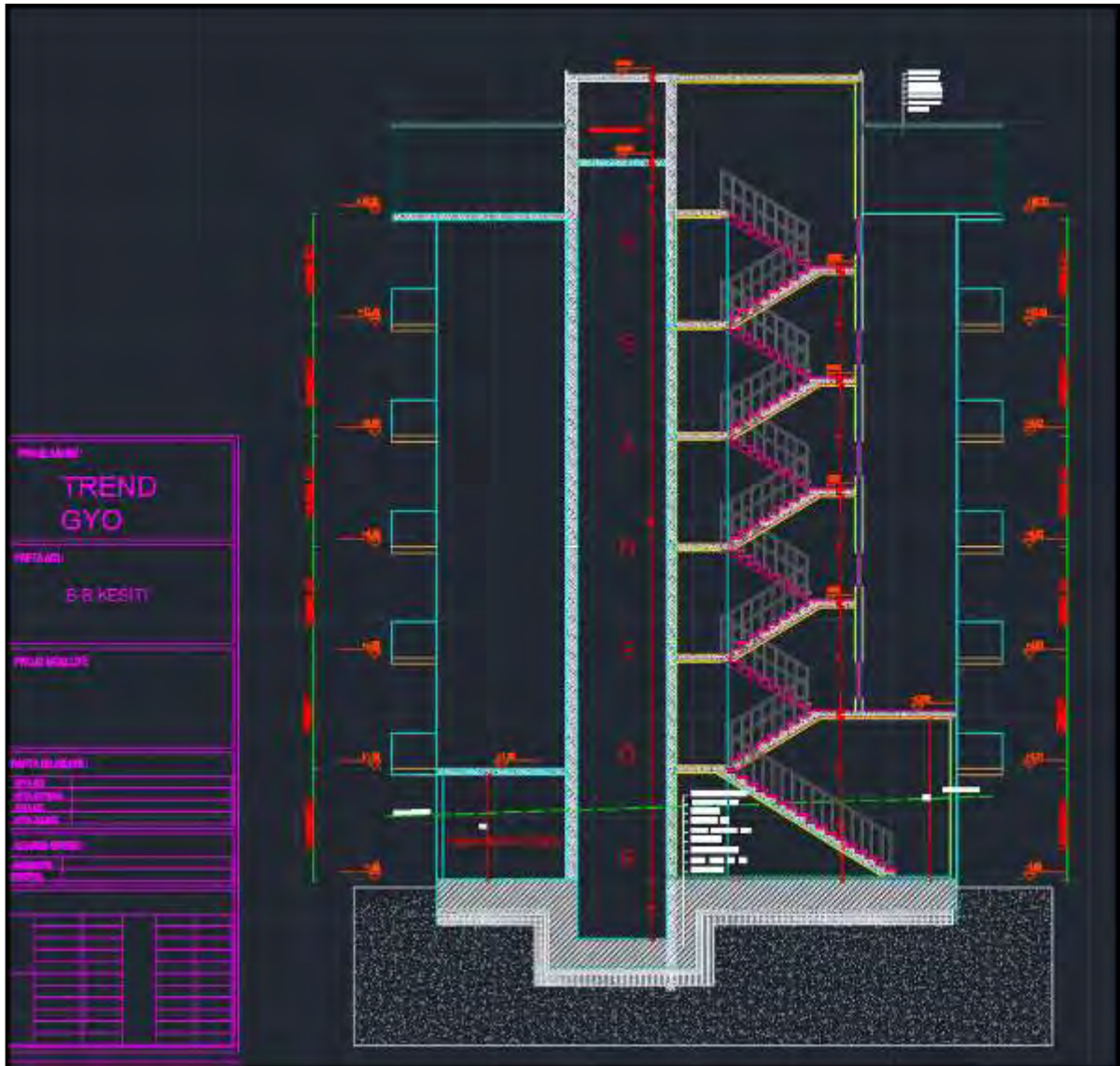


[illegible]



[illegible]





Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat Belgeleri

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										113609002	
1. Ruhsat Veren Kurum: MİLÜPER BÖLGE YERİ										2. Ruhsat alanı: 30 Aralık 2023	
3. Ruhsat alanı: 11/5/10										4. Ruhsat alanı: 11/5/10	
5. Ruhsat alanı: 11/5/10										6. Ruhsat alanı: 11/5/10	
7. Ruhsat alanı: 11/5/10										8. Ruhsat alanı: 11/5/10	
9. Ruhsat alanı: 11/5/10										10. Ruhsat alanı: 11/5/10	
11. Ruhsat alanı: 11/5/10										12. Ruhsat alanı: 11/5/10	
13. Ruhsat alanı: 11/5/10										14. Ruhsat alanı: 11/5/10	
15. Ruhsat alanı: 11/5/10										16. Ruhsat alanı: 11/5/10	
17. Ruhsat alanı: 11/5/10										18. Ruhsat alanı: 11/5/10	
19. Ruhsat alanı: 11/5/10										20. Ruhsat alanı: 11/5/10	
21. Ruhsat alanı: 11/5/10										22. Ruhsat alanı: 11/5/10	
23. Ruhsat alanı: 11/5/10										24. Ruhsat alanı: 11/5/10	
25. Ruhsat alanı: 11/5/10										26. Ruhsat alanı: 11/5/10	
27. Ruhsat alanı: 11/5/10										28. Ruhsat alanı: 11/5/10	
29. Ruhsat alanı: 11/5/10										30. Ruhsat alanı: 11/5/10	
31. Ruhsat alanı: 11/5/10										32. Ruhsat alanı: 11/5/10	
33. Ruhsat alanı: 11/5/10										34. Ruhsat alanı: 11/5/10	
35. Ruhsat alanı: 11/5/10										36. Ruhsat alanı: 11/5/10	
37. Ruhsat alanı: 11/5/10										38. Ruhsat alanı: 11/5/10	
39. Ruhsat alanı: 11/5/10										40. Ruhsat alanı: 11/5/10	
41. Ruhsat alanı: 11/5/10										42. Ruhsat alanı: 11/5/10	
43. Ruhsat alanı: 11/5/10										44. Ruhsat alanı: 11/5/10	
45. Ruhsat alanı: 11/5/10										46. Ruhsat alanı: 11/5/10	
47. Ruhsat alanı: 11/5/10										48. Ruhsat alanı: 11/5/10	
49. Ruhsat alanı: 11/5/10										50. Ruhsat alanı: 11/5/10	
51. Ruhsat alanı: 11/5/10										52. Ruhsat alanı: 11/5/10	
53. Ruhsat alanı: 11/5/10										54. Ruhsat alanı: 11/5/10	
55. Ruhsat alanı: 11/5/10										56. Ruhsat alanı: 11/5/10	
57. Ruhsat alanı: 11/5/10										58. Ruhsat alanı: 11/5/10	
59. Ruhsat alanı: 11/5/10										60. Ruhsat alanı: 11/5/10	
61. Ruhsat alanı: 11/5/10										62. Ruhsat alanı: 11/5/10	
63. Ruhsat alanı: 11/5/10										64. Ruhsat alanı: 11/5/10	
65. Ruhsat alanı: 11/5/10										66. Ruhsat alanı: 11/5/10	
67. Ruhsat alanı: 11/5/10										68. Ruhsat alanı: 11/5/10	
69. Ruhsat alanı: 11/5/10										70. Ruhsat alanı: 11/5/10	
71. Ruhsat alanı: 11/5/10										72. Ruhsat alanı: 11/5/10	
73. Ruhsat alanı: 11/5/10										74. Ruhsat alanı: 11/5/10	
75. Ruhsat alanı: 11/5/10										76. Ruhsat alanı: 11/5/10	
77. Ruhsat alanı: 11/5/10										78. Ruhsat alanı: 11/5/10	
79. Ruhsat alanı: 11/5/10										80. Ruhsat alanı: 11/5/10	
81. Ruhsat alanı: 11/5/10										82. Ruhsat alanı: 11/5/10	
83. Ruhsat alanı: 11/5/10										84. Ruhsat alanı: 11/5/10	
85. Ruhsat alanı: 11/5/10										86. Ruhsat alanı: 11/5/10	
87. Ruhsat alanı: 11/5/10										88. Ruhsat alanı: 11/5/10	
89. Ruhsat alanı: 11/5/10										90. Ruhsat alanı: 11/5/10	
91. Ruhsat alanı: 11/5/10										92. Ruhsat alanı: 11/5/10	
93. Ruhsat alanı: 11/5/10										94. Ruhsat alanı: 11/5/10	
95. Ruhsat alanı: 11/5/10										96. Ruhsat alanı: 11/5/10	
97. Ruhsat alanı: 11/5/10										98. Ruhsat alanı: 11/5/10	
99. Ruhsat alanı: 11/5/10										100. Ruhsat alanı: 11/5/10	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										142923580		Barkod: (Kartokod)	
1. Ruhsat Verilen Kurum: NUSFER BİLGİ YETKİLİ				2. Ruhsat Verilen Yabancı Adres: NUSFER				3. Ruhsat Verilen Tarih: 3.0.2020		4. Ruhsat No: 1115/10		5. Ruhsatın Önceki No: 1115/10	
6. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				7. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				8. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		9. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		10. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
11. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				12. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				13. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		14. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		15. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
16. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				17. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				18. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		19. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		20. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
21. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				22. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				23. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		24. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		25. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
26. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				27. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				28. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		29. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		30. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
31. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				32. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				33. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		34. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		35. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
36. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				37. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				38. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		39. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		40. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
41. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				42. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				43. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		44. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		45. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
46. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				47. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				48. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		49. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		50. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
51. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				52. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				53. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		54. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		55. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
56. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				57. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				58. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		59. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		60. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
61. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				62. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				63. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		64. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		65. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
66. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				67. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				68. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		69. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		70. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
71. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				72. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				73. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		74. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		75. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
76. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				77. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				78. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		79. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		80. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
81. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				82. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				83. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		84. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		85. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
86. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				87. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				88. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		89. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		90. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
91. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				92. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				93. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		94. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		95. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	
96. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				97. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER				98. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		99. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER		100. Ruhsatın Verildiği Yer: NUSFER	

[illegible]

[illegible]

Yapı Denetimi					
100 Adı, adresi		101 TC kimlik no	102 Değerlendirme Denetim tarihi ve	103 Adres	104 İmar
105 Adı					
106 Adres					
107 Adres					
108 Adres					
109 Adres					
110 Adres					
111 Adres					
112 Adres					
113 Adres					
114 Adres					
115 Adres					
116 Adres					
117 Adres					
118 Adres					
119 Adres					
120 Adres					
121 Adres					
122 Adres					
123 Adres					
124 Adres					
125 Adres					
126 Adres					
127 Adres					
128 Adres					
129 Adres					
130 Adres					
131 Adres					
132 Adres					
133 Adres					
134 Adres					
135 Adres					
136 Adres					
137 Adres					
138 Adres					
139 Adres					
140 Adres					
141 Adres					
142 Adres					
143 Adres					
144 Adres					
145 Adres					
146 Adres					
147 Adres					
148 Adres					
149 Adres					
150 Adres					
151 Adres					
152 Adres					
153 Adres					
154 Adres					
155 Adres					
156 Adres					
157 Adres					
158 Adres					
159 Adres					
160 Adres					
161 Adres					
162 Adres					
163 Adres					
164 Adres					
165 Adres					
166 Adres					
167 Adres					
168 Adres					
169 Adres					
170 Adres					
171 Adres					
172 Adres					
173 Adres					
174 Adres					
175 Adres					
176 Adres					
177 Adres					
178 Adres					
179 Adres					
180 Adres					
181 Adres					
182 Adres					
183 Adres					
184 Adres					
185 Adres					
186 Adres					
187 Adres					
188 Adres					
189 Adres					
190 Adres					
191 Adres					
192 Adres					
193 Adres					
194 Adres					
195 Adres					
196 Adres					

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

yetkin
GİYİM, AYAKLIK VE EV TEKSTİLİ
www.ygd.com.tr

YAPI RUHSATI Building Licence										114055791		Yapı Ruhsatı	
1. Proje Adı: ...				2. Proje Sahibi: ...				3. Proje Yeri: ...					
4. Proje İçeriği: ...				5. Proje Durumu: ...				6. Proje Tarihi: ...					
7. Proje Durumu: ...				8. Proje Durumu: ...				9. Proje Durumu: ...					
10. Proje Durumu: ...				11. Proje Durumu: ...				12. Proje Durumu: ...					
13. Proje Durumu: ...				14. Proje Durumu: ...				15. Proje Durumu: ...					
16. Proje Durumu: ...				17. Proje Durumu: ...				18. Proje Durumu: ...					
19. Proje Durumu: ...				20. Proje Durumu: ...				21. Proje Durumu: ...					
22. Proje Durumu: ...				23. Proje Durumu: ...				24. Proje Durumu: ...					
25. Proje Durumu: ...				26. Proje Durumu: ...				27. Proje Durumu: ...					
28. Proje Durumu: ...				29. Proje Durumu: ...				30. Proje Durumu: ...					
31. Proje Durumu: ...				32. Proje Durumu: ...				33. Proje Durumu: ...					
34. Proje Durumu: ...				35. Proje Durumu: ...				36. Proje Durumu: ...					
37. Proje Durumu: ...				38. Proje Durumu: ...				39. Proje Durumu: ...					
40. Proje Durumu: ...				41. Proje Durumu: ...				42. Proje Durumu: ...					
43. Proje Durumu: ...				44. Proje Durumu: ...				45. Proje Durumu: ...					
46. Proje Durumu: ...				47. Proje Durumu: ...				48. Proje Durumu: ...					
49. Proje Durumu: ...				50. Proje Durumu: ...				51. Proje Durumu: ...					
52. Proje Durumu: ...				53. Proje Durumu: ...				54. Proje Durumu: ...					
55. Proje Durumu: ...				56. Proje Durumu: ...				57. Proje Durumu: ...					
58. Proje Durumu: ...				59. Proje Durumu: ...				60. Proje Durumu: ...					
61. Proje Durumu: ...				62. Proje Durumu: ...				63. Proje Durumu: ...					
64. Proje Durumu: ...				65. Proje Durumu: ...				66. Proje Durumu: ...					
67. Proje Durumu: ...				68. Proje Durumu: ...				69. Proje Durumu: ...					
70. Proje Durumu: ...				71. Proje Durumu: ...				72. Proje Durumu: ...					
73. Proje Durumu: ...				74. Proje Durumu: ...				75. Proje Durumu: ...					
76. Proje Durumu: ...				77. Proje Durumu: ...				78. Proje Durumu: ...					
79. Proje Durumu: ...				80. Proje Durumu: ...				81. Proje Durumu: ...					
82. Proje Durumu: ...				83. Proje Durumu: ...				84. Proje Durumu: ...					
85. Proje Durumu: ...				86. Proje Durumu: ...				87. Proje Durumu: ...					
88. Proje Durumu: ...				89. Proje Durumu: ...				90. Proje Durumu: ...					
91. Proje Durumu: ...				92. Proje Durumu: ...				93. Proje Durumu: ...					
94. Proje Durumu: ...				95. Proje Durumu: ...				96. Proje Durumu: ...					
97. Proje Durumu: ...				98. Proje Durumu: ...				99. Proje Durumu: ...					
100. Proje Durumu: ...				101. Proje Durumu: ...				102. Proje Durumu: ...					
103. Proje Durumu: ...				104. Proje Durumu: ...				105. Proje Durumu: ...					
106. Proje Durumu: ...				107. Proje Durumu: ...				108. Proje Durumu: ...					
109. Proje Durumu: ...				110. Proje Durumu: ...				111. Proje Durumu: ...					
112. Proje Durumu: ...				113. Proje Durumu: ...				114. Proje Durumu: ...					
115. Proje Durumu: ...				116. Proje Durumu: ...				117. Proje Durumu: ...					
118. Proje Durumu: ...				119. Proje Durumu: ...				120. Proje Durumu: ...					
121. Proje Durumu: ...				122. Proje Durumu: ...				123. Proje Durumu: ...					
124. Proje Durumu: ...				125. Proje Durumu: ...				126. Proje Durumu: ...					
127. Proje Durumu: ...				128. Proje Durumu: ...				129. Proje Durumu: ...					
130. Proje Durumu: ...				131. Proje Durumu: ...				132. Proje Durumu: ...					
133. Proje Durumu: ...				134. Proje Durumu: ...				135. Proje Durumu: ...					
136. Proje Durumu: ...				137. Proje Durumu: ...				138. Proje Durumu: ...					
139. Proje Durumu: ...				140. Proje Durumu: ...				141. Proje Durumu: ...					
142. Proje Durumu: ...				143. Proje Durumu: ...				144. Proje Durumu: ...					
145. Proje Durumu: ...				146. Proje Durumu: ...				147. Proje Durumu: ...					
148. Proje Durumu: ...				149. Proje Durumu: ...				150. Proje Durumu: ...					
151. Proje Durumu: ...				152. Proje Durumu: ...				153. Proje Durumu: ...					
154. Proje Durumu: ...				155. Proje Durumu: ...				156. Proje Durumu: ...					
157. Proje Durumu: ...				158. Proje Durumu: ...				159. Proje Durumu: ...					
160. Proje Durumu: ...				161. Proje Durumu: ...				162. Proje Durumu: ...					
163. Proje Durumu: ...				164. Proje Durumu: ...				165. Proje Durumu: ...					
166. Proje Durumu: ...				167. Proje Durumu: ...				168. Proje Durumu: ...					
169. Proje Durumu: ...				170. Proje Durumu: ...				171. Proje Durumu: ...					
172. Proje Durumu: ...				173. Proje Durumu: ...				174. Proje Durumu: ...					
175. Proje Durumu: ...				176. Proje Durumu: ...				177. Proje Durumu: ...					
178. Proje Durumu: ...				179. Proje Durumu: ...				180. Proje Durumu: ...					
181. Proje Durumu: ...				182. Proje Durumu: ...				183. Proje Durumu: ...					
184. Proje Durumu: ...				185. Proje Durumu: ...				186. Proje Durumu: ...					
187. Proje Durumu: ...				188. Proje Durumu: ...				189. Proje Durumu: ...					
190. Proje Durumu: ...				191. Proje Durumu: ...				192. Proje Durumu: ...					

[illegible]

Mahkeme Kararı

T.C.
BURSA
14. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

ARA KARAR

ESAS NO : 2022/63 Esas
HAKİM : Serkan DEMİRBAŞ 193931
KATİP : Lale KAPLAN 100726
DAVACI : HALİL İBRAHİM BİÇKİ - Altınşehir Mah. Abdi İpekçi Cad. No:24D İç Kapı No:8 Nilüfer/ BURSA
VEKİLİ : Av. RIDVAN GÖLOĞLU - [16437-34066-59417] UETS
DAVALI : TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - [25959-03919-13271] UETS
DAVA : Tapu İptali Ve Tescil (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan)
DAVA TARİHİ : 22/02/2022
ARA KARAR TARİHİ : 24/02/2022

Davacı ile davalı şirket aleyhine açılan Tapu İptali Ve Tescil (Satış Vaadi Sözleşmesinden Kaynaklanan) ilişkin davanın mahkememizde yapılan inceleme sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin davalı şirket tarafından Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parselde kain arsa üzerine yapılacak Trend Konut Projesinden 21/01/2021 tarihinde yapılan ön ödemeli konut satış vaadi sözleşmesiyle yatırım ve kira getirisi elde etmek amacıyla 4 adet konut satın aldığını, davalı müteahhit kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden yapımını üstlendiği projeyi A,B,C,D blok olmak üzere dört blok olarak inşaa etmeyi yüklediğini, sözleşme kapsamında C-21, C-23, C-25 ve B-20 bağımsız bölümlerin , belirlenen tarihlerde yapılacak ödemelere karşılık müvekkili adına tapuda temlik ve devrinin yapılmasının kararlaştırıldığını, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı sözleşme yapıldığını, davacı tarafından eksik ödeme yapıldığı iddiası ile yapılan bütün ödemelerin davalı şirket tarafından iade edilerek sözleşmenin tek tarafı olarak feshedildiği bu nedenle dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölümler üzerine üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi açısından İhtiyati Tedbir Talep ettiği anlaşılmıştır.

Dosya kapsamı itibariyle; davacı vekilinin ihtiyati tedbir istemi yönünden; HMK 389. maddesi gereğince "Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından yada tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir." hükmü ile HMK 392. maddesi gereğince "İhtiyati tedbir talep eden, haksız çıktığı takdirde karşı tarafın ve üçüncü kişilerin bu yüzden uğrayacakları muhtemel zararlara karşılık teminat göstermek zorundadır." hükmüne bağlandığında, dava konusu Bursa ili Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazlar üzerine dava sonuçlanıncaya kadar dava değerinin %15'i oranında (30.000,00.-TL) teminat mukabilinde ihtiyati tedbir konulmasına karar vermek gerekmiştir.

ARA KARAR:

1-Davacının talep etmiş olduğu ihtiyati tedbir talebinin kabulü ile; dava konusu Bursa İli Nilüfer ilçesi Görükle/Dumlupınar Mahallesi 7561 ada 2 parsel sayılı arsa üzerinde bulunan C-21, C-23, C-25 ve B-20 sayılı bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazlar üzerine %15 (30.000,00.-TL) teminat mukabilinde söz konusu taşınmazların üçüncü kişilere rızai devir ve temlikinin önlenmesi maksadıyla ihtiyati tedbir konulmasına,

2-Davacının; ihtiyati tedbir talep harcını ve teminatı Bursa Mahkemeler Veznesine yatırması ve yatırıldığına ilişkin dekont ekli beyan dilekçesini mahkememize ibraz etmesi halinde dava konusu taşınmazlar üzerine ihtiyati tedbir konulması için Nilüfer Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılmasına,

1 ve 2 nolu ara karara karşı tebliğden itibaren HMK nun 394 (1-2) maddesi uyarınca davalı yönünden bir hafta içinde itiraz yolu açık olmak üzere dosya üzerinde yapılan inceleme sonunda karar verildi. 24/02/2022

Katip 100726

 (e-imzalıdır)

Hakim 193931

 (e-imzalıdır)



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden pv6m1Lb - utg3CqE - FYtZVLW - A0jWlQ= ile erişebilirsiniz

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 26.08.2022	Belge No: 924598
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
YAĞMUR ALPAY	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkan ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

SPK ve BDDK Yetki Belgesi



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357

14675

25/12/2009

Konu :

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2

Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasası Ulusal Arası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu No: 60 Kat: 3A 08070 ANKARA Tel: 312 292 81 60 Faks: 312 292 81 60 Arayış İhtiyaçları Birimi
İSTANBUL TEMSİL CİLGİ: Meriye Mahallesi Akmerkez Blok B-15 Kat: 5E 34390 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL Tel: 312 244 55 35 Faks: 312 244 55 35 Bilgi İşlem Birim.

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

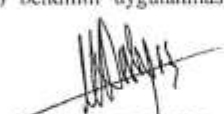
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Matifık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr